

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ'NDE YER ALAN
MY TOWN ISPARTAKULE BÜNYESİNDEKİ
16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	15.06.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	15.06.2012
DEĞERLEME TARİHİ	20.06.2012 22.06.2012
DEĞERLEME SÜRESİ	3 İŞ GÜNÜ
RAPOR TARİHİ	29.06.2012
RAPOR NO	EML-1206003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ISPARTAKULE MY TOWN BÜNYESİNDEKİ 16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	TAHTAKALE MAHALLESİ, ISPARTAKULE MY TOWN SİTESİ, A1 BLOK, DAİRE: 143, 145, 146, A2 BLOK, DAİRE: 143, 144, 145, 146, B1 BLOK, DAİRE: 77, 80, B2 BLOK, DAİRE: 2, 76, 77, B3 BLOK, DAİRE: 1, 75, 76, C BLOK, DAİRE: 2 AVCILAR / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Uygunluk Beyanı

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 16 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8 Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak,
Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 16 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.06.2012 tarih ve EML-1206003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, 16 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesi için raporun nihai değeri 4.410.000.-TL'dir. (KDV hariç) . Önder ÖZCAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE 2. KISIM ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.06.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-3
MEVCUT KULLANIM	B-2 BLOK 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DAİRE VE B-3 BLOK 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DAİRELERDE KİRACILAR İKAMET ETMEKTEDİR. DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	RAPORA KONU GAYRİMENKULLER; 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE – İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA, H= SERBEST, E=1.50 YAPILAŞMA KOŞULLARINDA KONUT ALANI OLARAK PLANLANMIŞTIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	4.410.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Avcılar
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	Firüzköy
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F21D20D3A
Ada No	:	546
Parsel No	:	3
Alanı	:	38.214,74 M²
Vasfı	:	Havuzu Otoparkı Sosyal Tesisi Arsası Olan 1 Adet 4 Katlı Dükkan ve 6 Adet Apartmanlar
Sınırı	:	Planındadır.
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	12692
Cilt/Sayfa No	:	
Bağımsız Bölüm	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki listede sunulmuştur.</i>
Tapu Tarihi	:	10.08.2010

BLOK NO	KAT NO	B.B.NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		CİLT	SAYFA
A1	18	143	DAİRE	142	/ 66072	51	4995
A1	18	145	DAİRE	142	/ 66072	51	4997
A1	18	146	DAİRE	142	/ 66072	51	4998
A2	18	143	DAİRE	142	/ 66072	52	5141
A2	18	144	DAİRE	142	/ 66072	52	5142
A2	18	145	DAİRE	142	/ 66072	53	5143
A2	18	146	DAİRE	142	/ 66072	53	5144
B1	19	77	DAİRE	134	/ 66072	53	5221
B1	19	80	DAİRE	134	/ 66072	53	5224
B2	ZEMİN	2	DAİRE	114	/ 66072	53	5226
B2	19	76	DAİRE	134	/ 66072	54	5300
B2	19	77	DAİRE	134	/ 66072	54	5301
B3	ZEMİN	1	DAİRE	114	/ 66072	54	5303
B3	19	75	DAİRE	134	/ 66072	55	5377
B3	19	76	DAİRE	134	/ 66072	55	5378
C	ZEMİN	2	DAİRE	166	/ 66072	55	5381

2.2 - Takyidat Bilgileri

Avcılar Tapu Müdürlüğü'nden 22.06.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

* Bağımsız bölümlerin ilgili tapu kütüklerinin ilgili sayfalarında müşterek olarak 08.12.2010 tarih ve 18923 yevmiye numaralı 99 yıllığına 1 TL bedelle Tedaş lehine irtifak hakkı olduğu görülmüştür.

* Beyanlar Bölümünde: 10.08.2010 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

* Beyanlar Bölümünde: 07.12.2011 Tarih ve 19635 Yevmiye numarası ile kat mülkiyetine çevrilmiştir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 16 adet bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

Terkini yapılan diğer takyidat bilgileri:

- 19.10.1971 Tarih ve 10090 Yevmiye numarası ile krokili beyannamesinde sarı boya ile işaretli 224 M²'lik kısım üzerinde TEK lehine su irsale hattı için irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 23.12.1971 Tarih ve 12079 Yevmiye numarası ile haritasında gösterilen kısım üzerinde TEK genel Müdürlüğü lehine su isale hattı için irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 13.12.1994 Tarih ve 10404 Yevmiye numarası ile arsa ofisi lehine şufa hakkı bulunmaktadır.
- 28.10.2005 Tarih ve 13303 Yevmiye numarası işle M:2615,41 M² TEİAŞ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 28.10.2005 Tarih ve 13303 Yevmiye numarası işle M:1378,57 M² TEİAŞ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 28.10.2005 Tarih ve 13303 Yevmiye numarası işle M:995,45 M² TEİAŞ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 28.10.2005 Tarih ve 13303 Yevmiye numarası işle M:143,37 M² TEİAŞ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 05.04.2007 Tarih ve 4608 Yevmiye numarası ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine kamulaştırma şerhi bulunmaktadır. (13.04.2012 Tarih ve 5688 Yevmiye numarası ile 2942 S.Y. 7. Maddesi gereği belirtmenin terkinini)
- 31.07.2007 tarih ve 11429 Yevmiye numarası ile K.Çekmece 1. asliye Huk. Mah.nin 2007/580 sayılı dosyasında Mehmet Yoluç Hissesi ile ilgili dava açılmıştır.
- 23.11.2007 Tarih ve 17979 Yevmiye numarası ile Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu Tahsilat Daire Başkanlığının 16.11.2007 Tarih ve 26753 sayılı yazısı ile Bankalar Kanununun 15/7B madde şerhi bulunmaktadır.
- 02.06.2008 tarih ve 10034 Yevmiye numarası ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine şufa hakkı şerhi bulunmaktadır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 25.06.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 493306-5956 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Rapora konu gayrimenkuller; 07.12.2007 tasdik tarihli/1.000 Ölçekli Tahtakale-İspartakule Toplukonut Uygulama İmar Planında, E=1.50 "Konut" alanında kalmaktadır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

- * 06.11.2009 Tarih ve 299/A-1 Numaralı yapı ruhsatı A-1 Blok için düzenlenmiştir.
- * 15.08.2011 Tarih ve 2011/4 Numaralı yapı kullanım izin belgesi A-1 Blok için düzenlenmiştir.
- * 06.11.2009 Tarih ve 299/A-2 Numaralı yapı ruhsatı A-2 Blok için düzenlenmiştir.
- * 15.08.2011 Tarih ve 2011/2 Numaralı yapı kullanım izin belgesi A-2 Blok için düzenlenmiştir.
- * 06.11.2009 Tarih ve 299/B-1 Numaralı yapı ruhsatı B-1 Blok için düzenlenmiştir.
- * 15.08.2011 Tarih ve 2011/7 Numaralı yapı kullanım izin belgesi B-1 Blok için düzenlenmiştir.
- * 06.11.2009 Tarih ve 299/B-2 Numaralı yapı ruhsatı B-2 Blok için düzenlenmiştir.
- * 15.08.2011 Tarih ve 2011/6 Numaralı yapı kullanım izin belgesi B-2 Blok için düzenlenmiştir.

- * 06.11.2009 Tarih ve 299/B-3 Numaralı yapı ruhsatı B-3 Blok için düzenlenmiştir.
- * 15.08.2011 Tarih ve 2011/5 Numaralı yapı kullanım izin belgesi B-3 Blok için düzenlenmiştir.
- * 06.11.2009 Tarih ve 299/C Numaralı yapı ruhsatı C Blok için düzenlenmiştir.
- * 15.08.2011 Tarih ve 2011/3 Numaralı yapı kullanım izin belgesi C Blok için düzenlenmiştir.
- * 06.11.2009 Tarih ve 299/D Numaralı yapı ruhsatı D Blok için düzenlenmiştir.
- * 29.07.2010 Tarih ve 2010/200 Numaralı tadilat ruhsatı D Blok için düzenlenmiştir.
- * 04.11.2011 Tarih ve 2011/276 Numaralı yapı kullanım izin belgesi D Blok için düzenlenmiştir.
- * 06.11.2009 Tarih ve 299/E Numaralı yapı ruhsatı otopark alanı için düzenlenmiştir.
- * 15.08.2011 Tarih ve 2011/1 Numaralı yapı kullanım izin belgesi otopark için düzenlenmiştir.
- * Tarihi ve numarası belirtilmeyen onaylı mimari projesi A-1, A-2, B-1, B-2, B-3 ve C Blokların onaylı mimari projesi Avcılar İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.
- * A-1, A-2, B-1, B-2, B-3 ve C Blokların onaylı mimari projesi Avcılar Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; A-1 Blok 143,145,146, A-2 Blok; 143,144,145,146, B-1 Blok; 77, 80, B-2 Blok; 2, 76, 77, B-3 Blok; 1, 75, 76, C Blok; 2 bağımsız bölüm numaralı dairelerdir.

Halihazırda B-2 Blok 2 bağımsız bölüm numaralı ve B-3 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı dairelerde kiracıların ikamet ettiği diğer dairelerin boş durumda olduğu görülmüştür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul'un batısında, TEM Otoyolunun kuzeyinde yer alan bir bölgedir. TEM Otoyolunun açılması sonrasında 1990'ların ikinci yarısında oluşmaya başlamış ve 2005 yılından sonra konut kradi faizlerinin düşmesi ile birlikte yapılaşma hızı artmış ve oluşmuş bir bölge olup birbirinden ayrılan 7 farklı bölgeden oluşmaktadır.

1.bölge: Bahçeşehir Konut bölgesi: 1990 yılların ikinci yarısında Emlak Bankası'nın oluşturduğu ve bölgede yapılaşan ilk konutlardır. Bölgenin çekirdeğini oluşturan temel toplu konut alanıdır. Genel olarak orta-üst gelir grubunun yerleştiği, apartmanların yanında lüks villaların da bulunduğu bir bölgedir.

2.bölge: Daha sonra yan Bahçeşehir'in yan tarafına Esenyurt Belediyesi öncülüğünde Esenkent yapılmıştır. Orta sınıfın ikamet ettiği bir konut sitesidir.

3.bölge: Bahçeşehir 2. etabının devamı olarak nitelendirilebilecek Boğazköy Toplu konutlarıdır. Diğer sitelere nazaran doluluk oranı daha düşüktür. Kuzey ve doğu bölgesinde villa birimleri de bulunmaktadır.

4.bölge: Bahçeşehir, Esenkent ve Boğazköy yerleşimleri arasında kalan boş asalarda yapılaşmış, bölgenin devamını sağlayan konut bölgesidir. Özellikle, büyük ölçekli konut yatırımlarının yer seçtiği bir bölgedir. Spradon Evleri, Manolya Evleri, Akbatı Evleri, Hilalpark Evleri, Kirazlı Bahçe Evleri, Eston Sitesi, ...gibi nitelikli konut sitelerinin yanında Kiptaş Konutlarının da yer seçtiği bir bölgedir.

5.bölge: Ispartakule olarak bilinen Avcılar İlçe Belediyesi'ne bağlı olan ve TOKİ yatırımlarının yoğun olarak yapıldığı bir bölgedir. Bölgede Patara, Efes, Olimpos Evleri, Tulip Turkuaz projesi ile Ispartakule Evleri, Yeni Bir Şehir, Garanti Koza Ispartakule Evleri ve Ağaoğlu My Town Ispartakule yer almaktadır. Bölgedeki yapılaşma blok nizamda oluşmuş 14-15 katlı binalardan oluşmaktadır. Bahçeşehir, Eston Şehir Yakın çevredeki yerleşim birimleridir. Bölgede ikamet edenlerin sosyo-ekonomik profilini orta-üst gelir grubu oluşturmaktadır. Migros nirengi noktası niteliğindeki birimdir.

6.bölge: Tahtakale konut bölgesidir. Kendi parselin yapılaşmış, mimari kalitesi düşük konut birimleri yer almaktadır.

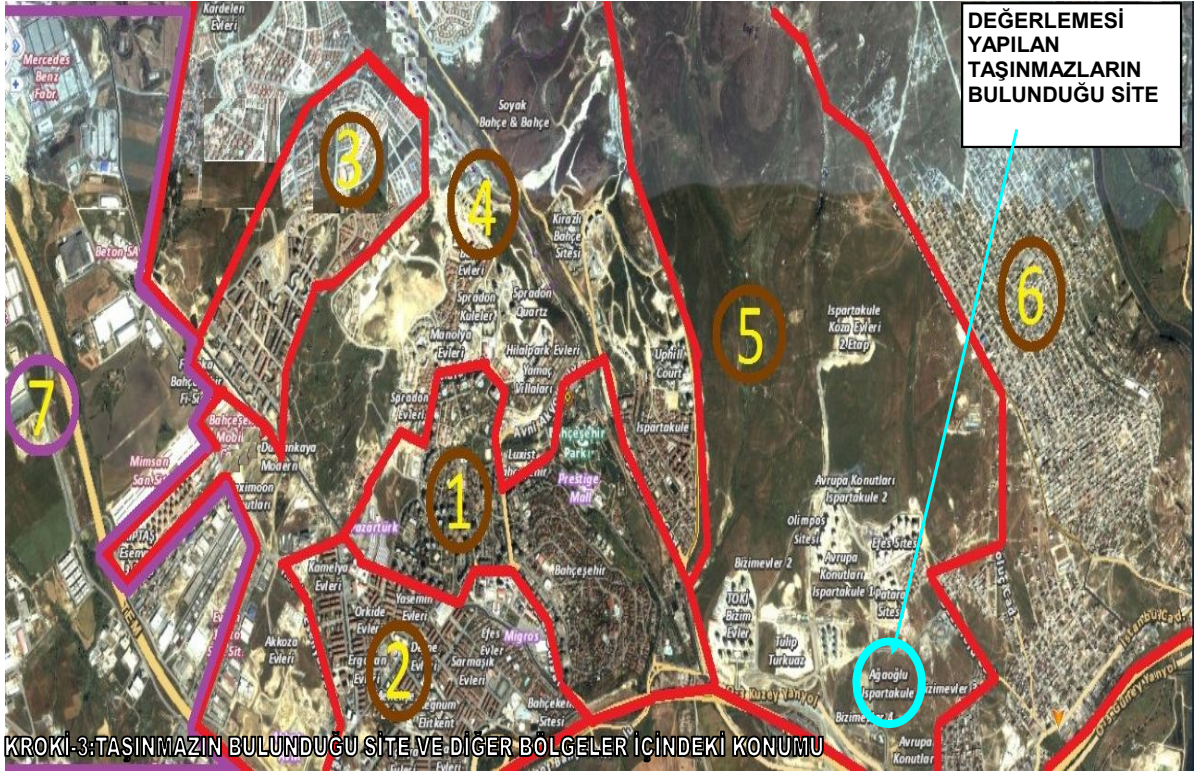
7.bölge: TEM ile bağlantılı olarak yer seçmiş ve büyümüş sanayi birimleridir. Evren Sanayi Sitesi, Kıraç sanayi alanı birimleri bu alanda yer seçmiştir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdur. İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayolu kenarında, doğrudan İspartakule kavşağı ile bağlantı sağlanan nitelikli ve bilinen bir yer durumundadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaza TEM Otoyolu üzerinden İspartakule Mevkii'nden ulaşılabilir. Ulaşım TEM Otoyolu üzerinden özel araçlar vasıtası ile sağlanmaktadır. Toplu ulaşım açısından yetersiz bir konumdur.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Sitenin çevresi güvenlik duvarları ile çevrilmiş olup, araç ve yaya girişleri için güvenlik noktaları mevcuttur. Sitede, 3 farklı tipte toplam 6 konut bloğu ve D blok bünyesinde ticari birimler mevcuttur. Toplam 583 adet konut ve 15 adet ticaret bölümü mevcuttur. Projenin inşaatı tamamlanmış ve faaliyete geçmiştir. Doluluk oranı çevreden edinilen bilgiye göre % 85 düzeyindedir.

A Bloklar; 2 bodrum kat, zemin kat, 18 normal kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta ortak alan niteliğindeki bölümler, 1. bodrum katta 4 adet daire, apartman girişinin sağlandığı zemin katta 7 adet daire, 1. normal katta 7 adet daire, 2. normal kat ile 16. normal kat arasında 8 adet, 17. normal kat ve 18. normal katta 4 adet daire bulunmaktadır. A Blokların her birinde toplam 146 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B-1 Blok; bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki bölümler, apartman girişinin sağlandığı zemin kat dahil her katta 4 adet daire bulunmaktadır. B1 blok toplam 80 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi dış cephe boyası olup iç koridorları granittir.

B-2 Blok; bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kattan oluşmaktadır. B2 blok toplam 78 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi dış cephe boyası olup iç koridorları granittir.

B-3 Blok; bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kattan oluşmaktadır. B3 blok toplam 77 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi dış cephe boyası olup iç koridorları granittir.

C Blok; bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki bölümler, diğer katların her katında 4 adet daire bulunmaktadır. C Blok toplam 76 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi dış cephe boyası olup iç koridorları granittir.

D blok çarşı bloğu olup toplam 15 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV-A
Kullanım Amacı	:	KONUT
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ/KOMBİ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI-KAPLAMA
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Hasar Durumu	:	-
Manzarası	:	BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇ MEKAN ÖZELLİKLERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.
Cephesi	:	BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇ MEKAN ÖZELLİKLERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

A-1 Blok; 18. normal kat, girişe göre ön sol bölümde yer alan, 143 bağımsız bölüm numaralı daire; Kuzey ve doğu cephelidir. Kısmen site ve yüzme havuzu manzaralıdır.

A-1 Blok; 18. normal kat, girişe göre arka sağ bölümde yer alan 145 bağımsız bölüm numaralı daire; Güney ve batı cephelidir. Kısmen göl manzaralıdır.

A-1 Blok; 18. normal kat, girişe göre ön sağ bölümde yer alan 146 bağımsız bölüm numaralı daire; Kuzey ve batı cephelidir. Site bahçesi ve yüzme havuzu manzaralıdır.

A-2 Blok; 18. normal kat, girişe göre ön sol bölümde yer alan 143 bağımsız bölüm numaralı daire; Kuzey ve doğu cephelidir. Kısmen site ve yüzme havuzu manzaralıdır.

A-2 Blok; 18. normal kat, girişe göre arka sol bölümde yer alan 144 bağımsız bölüm numaralı daire; Güney ve doğu cephelidir. Kısmen göl manzaralıdır.

A-2 Blok; 18. normal kat, girişe göre arka sağ bölümde yer alan 145 bağımsız bölüm numaralı daire; Güney ve batı cephelidir. Kısmen göl manzaralıdır.

A-2 Blok; 18. normal kat, girişe göre ön sağ bölümde yer alan 146 bağımsız bölüm numaralı daire; Kuzey ve batı cephelidir. Kısmen yüzme havuzu ve site manzaralıdır.

B-1 Blok girişe göre ön sol bölümde yer alan, 19.normal kat, 77 bağımsız bölüm numaralı daire; Kuzey ve doğu cephelidir. Site manzaralıdır.

B-1 Blok girişe göre ön sağ bölümde yer alan, 19.normal kat, 80 bağımsız bölüm numaralı daire; Kuzey ve batı cephelidir. Site manzaralıdır.

B-2 Blok girişine göre ön sağ bölümde yer alan zemin kat, 2 bağımsız bölüm numaralı daire; Güney ve doğu cephelidir. Site manzaralıdır.

B-2 Blok girişe göre arka sol bölümde yer alan, 76 bağımsız bölüm numaralı daire; Kuzey ve batı cephelidir. Site manzaralıdır.

B-2 Blok girişe göre arka sağ bölümde yer alan, 77 bağımsız bölüm numaralı daire; Kuzey ve doğu cephelidir. Site manzaralıdır.

B-3 Blok girişine göre ön sol bölümde yer alan zemin kat, 1 bağımsız bölüm numaralı daire; Güney ve batı cephelidir. Site manzaralıdır.

B-3 Blok girişe göre arka sol bölümde yer alan, 19.normal kat, 75 bağımsız bölüm numaralı daire; Kuzey ve batı cephelidir. Site manzaralıdır.

B-3 Blok girişe göre arka sağ bölümde yer alan, 19.normal kat, 76 bağımsız bölüm numaralı daire; Kuzey ve doğu cephelidir. Site manzaralıdır.

C Blok, girişe göre arka sol bölümde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı daire; Daire; 166,03 M² olarak pazarlanmaktadır. Güney ve doğu cephelidir. Site manzaralıdır.

Yerinde yapılan incelemede dairelerde herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

Yine yerinde yapılan incelemede taşınmazların zeminleri; salon ve odada laminat parkeli , diğer alanlarda seramik kaplıdır.Duvarları ; banyo alanında seramik kaplı diğer alanlarda saten boyalıdır.Tavanları ; banyo alanında PVC kaplama asma tavanlı , salon ve odada yarım kartonpiyerli , diğer alanlarda tavan boyalıdır.Mutfak alanı ankastre özelliktedir.Banyo alanında dolaplı lavabo takımı, duşakabin ve klozet ,bulunmaktadır.Dairenin dış kapısı çelik , iç kapıları amerikan panel kapıdır.Pencereleri PVC doğrama ve çift camlıdır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Avcılar İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Avcılar İlçesidir. Avcılar İlçesi doğusunda Küçükçekmece gölü ve Küçükçekmece İlçesi, batısında Yakuplu ve Esenyurt beldeleri, kuzeyinde Bahçeşehir beldesi ve yine Küçükçekmece İlçesi; güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.600 hektar yani 36 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. İlçe İstanbul'a 27 km uzaklıkta olup; TEM otoyolu ile E-5 (D-100) karayolu ilçe sınırları içinden geçmekte ve ilçeyi adeta üç parçaya bölmektedir. TÜİK'in 2009 yılı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilçe nüfusu 348.635 kişidir.

İlçe 10 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar: Avcılar Merkez Mahallesi, Ambarlı Mahallesi, Cihangir Mahallesi, Gümüşpala Mahallesi, Denizköşkler Mahallesi, Üniversite Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Firuzköy Mahallesi, Tahtakale Mahallesi ve Yeşilkent Mahallesi'dir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılının ilk yarısı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, boş araziler yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı orta halli ve lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü, Avcılar Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Korunaklı sitede yer almaktadır.
- * Donatı birimleri site içinde oluşturulmuştur.
- * Taşınmazlar yeni binada yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Küresel boyutta yaşanan ve Türkiye'yi etkileyen mali krizin yarattığı koşullar gayrimenkul piyasasını da olumsuz yönde etkilemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Ağaoğlu My Town Ispartakule bünyesindeki 16 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.
(Değerleme Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.)

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* REMAX

Tel : 0 532 273 10 97

My Town Sitesi'nde yer alan teraslı, 3+1, 4. katta yer alan 150 M² olarak pazarlanan göl manzaralı daireye 285.000.-TL istenilmektedir. (1.900.-TL/M²)

* Premium Emlak

Tel : 0 212 405 19 05

My Town Sitesi'nde yer alan 2+1, normal kat 113 M² olarak pazarlanan dairenin 215.000.-TL civarında istenildiği bilgisi edinilmiştir. (1.903.-TL/M²)

* Premium Emlak

Tel : 0 212 405 19 05

Ispartakule Koza Sitesi'nde 175 M² olarak pazarlanan A-3 Bloкта yer alan 3+1 mesken için 300.000.- TL istenilmektedir. (1.714.-TL/M²)

* REMAX ABC:

Tel : 0 546 878 57 54

Ağaoğlu My Town Sitesi'nde 167 M² olarak pazarlanan C Bloкта yer alan, teraslı, 3+1 daireye 355.000.-TL istenilmektedir. (2.126.-TL/M²)

* SAHİBİNDEN

Tel : 0 (532) 563 73 41

Ağaoğlu My Town'da A-2 blok, 12. normal katta yer alan, 91 M² olarak pazarlanan daireye 170.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı belirtilmemiştir. (1.868.-TL/M²)

*** REMAX**

Tel : 0 532 563 73 41

Ağaoğlu My Town'da C Bloкта yer alan, 168 M² pazarlanan alanı bulunan 4+1 daireye 395.000.-TL istenilmektedir. (2.351.-TL/M²)

*** Reality World Koza Gayrimenkul**

Tel : 0 532 563 73 41

Ağaoğlu My Town'da yer alan, B Bloкта, 3+1, normal kat, 133 M² daireye 300.000.-TL istenilmektedir. (2.255.-TL/M²)

Kiralık Emsaller

*** Sahibinden**

Tel 0 531 663 99 91

Ağaoğlu My Town'da yer alan, B Bloкта bulunan, 3+1, normal kat, 133 M² olarak pazarlanan daireye aylık 1.000.-TL/AY istenilmektedir. (7,52.-TL/M²)

*** Sahibinden**

Tel 0 543 544 34 30

Ağaoğlu My Town'da yer alan, A Bloкта bulunan, 2+1, normal kat, 90 M² olarak pazarlanan daireye aylık 800.-TL/AY istenilmektedir. (8,89.-TL/M²)

*** Marmara Gayrimenkul**

Tel 0212 6729797

Ağaoğlu My Town'da yer alan, 4+1, 7. katta, 167 M² olarak pazarlanan daireye aylık 1.400.-TL/AY istenilmektedir. (8,38.-TL/M²)

*** Arthur-Miller Gayrimenkul**

Tel 0 212 6081343

Ağaoğlu My Town'da yer alan, 2+1, 4. katta, 90 M² olarak pazarlanan daireye aylık 750.-TL/AY istenilmektedir. (8,33.-TL/M²)

*** Yelkenciler Gayrimenkul**

Tel 212-4710071

Ağaoğlu My Town'da yer alan, 2+1, 10. kat, 133 M² olarak pazarlanan daireye aylık 1.100.-TL/AY istenilmektedir. (8,27.-TL/M²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (141,27 m ²)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	DAİRE	DAİRE	DAİRE
SATIŞ FİYATI		285.000	215.000	395.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ	-	-	-	-
		0%	0%	0%
ALAN	141,27	150	113	168
BİRİM M ² DEĞERİ		1.900	1.903	2.351
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		AYNI	KÜÇÜK	BÜYÜK
		0%	-20%	20%
TAKS				
KAKS (EMSAL)				
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		%0	%0	%0
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		%0	%0	0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
DiĞER BİLGİLER				
DiĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		%0	%0	%0
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-16%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-20%	24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	2.050	1.710	1.522	2.915

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan lüks inşa vasıflı site içinde konumlu konutların pazarlanan birim m² değerlerinin 1800- 2300 TL/m² aralığında değiştiği, brüt kullanım alanı birim M² değerinin 2100.-TL/M² ile 2400.-TL/M² arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden 141,27 m² alana sahip olan kısmen göl manzaralı olan bağımsız bölümler için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m² değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

Bu yöntem ile 16 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin 4.410.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 4,5 - % 5,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

- Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir-değer tablosundan da görüleceği üzere, 16 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 4.597.148.-TL takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre; 16 adet bağımsız bölümün toplam değeri:**4.410.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 16 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **4.597.148.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne 5 adet bağımsız bölüm için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
	16 Adet Taşınmazın Değeri
TOPLAM (.-TL)	4.410.000
TOPLAM (.- USD)	2.436.464

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1 , 150 m²'den büyük konutlar için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2.Bölge 2.Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi için ilgili proje için 11.06.2009 tarihli Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, en son 27.06.2011 tarihinde sözleşmeye ek protokol düzenlenmiştir. Bu protokole göre Asgari Satış Toplam Geliri 109.822.706,83.-TL(KDV Hariç)

Arsa Sahipleri Payı Oranı (ASPO) %29,50

Asgari Arsa Sahipleri Payı(ASP) 32.397.698,51.-TL(KDV Hariç)

Asgari Paylaşım Bedeli (PB) = 77.425.008,32.-TL(KDV Hariç) olarak belirtilmiştir.

Taşınmazların değerlemesinde Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede taşınmazların büyüklükleri, site içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 8-10TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, 6.5.6 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 16 bağımsız bölümün Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "gayrimenkul" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;

rapor konusu 16 adet taşınmazın

29.06.2012 tarihli arsa payı dahil toplam değeri için ;

4.410.000 .-TL

(Dörtmilyondörtüyonbin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

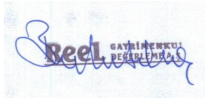
4.454.100 .-TL

16 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 1)
4.410.000	2.436.464	1.951.327	4.454.100

1 USD = 1,8100 .-TL

1 EURO = 2,2600 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No: 400843

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.