



2017



13 ADET KONUT
UNIKONUT PROJESİ
Avcılar/İSTANBUL

2017/0025

22.02.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 22.02.2017 tarihinde, 2017/0025 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.02.2017
DEĞERLEME TARİHİ	20.02.2017
RAPOR TARİHİ	22.02.2017
RAPOR NO	2017/0025
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Tahtakale Mahallesi, Firüzköy Bulvarı No:12 Unikonut Projesi. Avcılar / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.069935, 28.711630
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.
İMAR DURUMU	Konut Alanı Detaylar İçin Bkz. Madde 4.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Unikonut Projesi bünyesindeki konut vasıflı 13 adet bağımsız bölümün değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
13 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Piyasa Rayiç Değeri	6.321.824,00	1.741.114,50
13 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Toplam Piyasa Rayiç Değeri	6.494.868,52	2.048.855,29

- TCMB USD döviz satış kuru 3,63-TL olarak alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alan 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	11
3.3.	Parselin İmar Bilgisi	12
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	13
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	13
3.4.2	Belediye İncelemesi	13
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	14
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	14
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	15
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	16
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	16
3.9.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	16
3.10.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	16
3.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	18
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	19
4.1.	Değer Tanımları	19
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	19
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	19
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	20
4.1.4.	Faal İşletme Değeri	20
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	20
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	20
4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	20

4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	21
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	21
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	22
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	22
4.3.2.	Varsayımlar	22
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	23
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	23
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	23
4.3.6.	Şerefiye	23
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	23
4.3.8.	Rapor Tarihi	23
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	24
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	24
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri.....	25
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	28
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	33
6.1.2.	Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç.....	35
6.2.	Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) ...	38
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	40
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	41

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 22.02.2017 tarihinde, 2017/0025 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'ndeki 639 ada 1 nolu parselde kurulu kat mülkiyeti uyarınca A1 Blok 1, A4 Blok 6, A4 Blok 9, B1 Blok 3, B1 Blok 7, B2 Blok 3, B3 Blok 5, C1 Blok 4, C1 Blok 6, C1 Blok 25, C2 Blok 13, C3 Blok 3, C4 Blok 25 numaralı bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 22.02.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir / İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesinde, 639 ada 1 parselde kurulu kat mülkiyeti uyarınca Uni Konut Projesi bünyesinde yer alan 13 adet konut vasıflı gayrimenkulün pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yöneliktir.

Bu değerlendirme çalışmasında tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

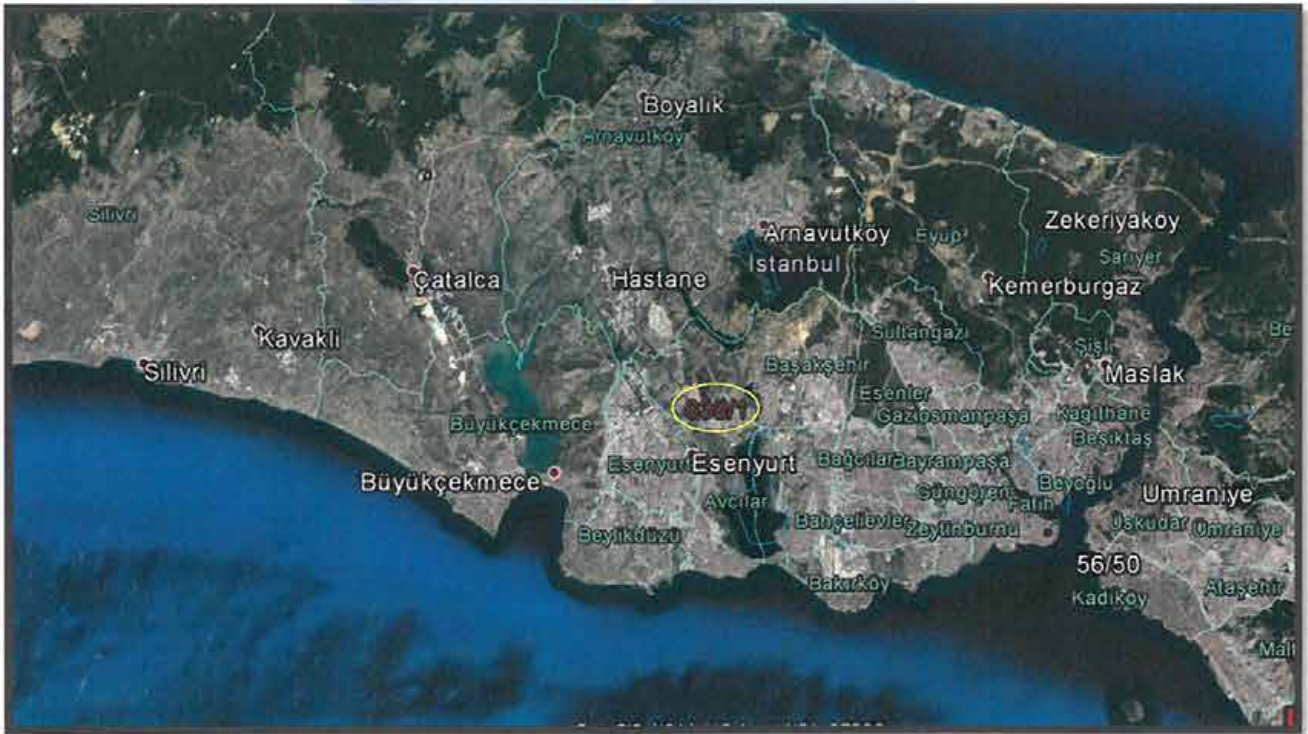
Rapora konu 13 adet mesken İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, Ispartakule Bulvarı No:12 Uni Konut Projesi bünyesinde yer almaktadır.

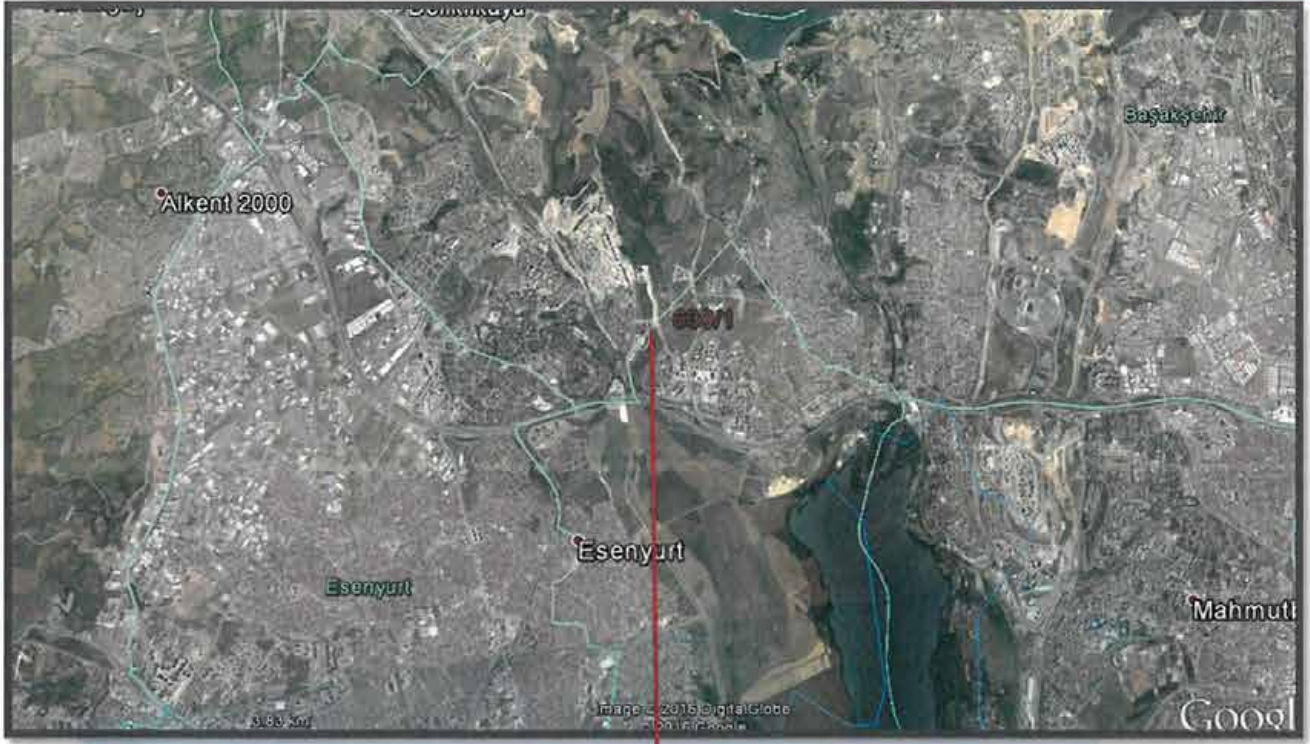
Rapora konu projenin bulunduğu bölge belediye idari sınırlarına göre Tahtakale Mahallesi, Firuzköy ve Başakşehir İlçesi'nin Bahçeşehir 1. Kısım ve Şahintepe Mahalleleriyle komşudur. Tahtakale Mahallesi, Avcılar İlçe Merkezi'nin ve T.E.M Otoyolu'nun kuzeyinde, Eski İstanbul Caddesi'nin batısında konumlanmıştır.

Projeye ulaşım; Mahmutbey Gişeler'den sonra O-3 Kuzey Yanyolu'na bağlanılıp yaklaşık 5 km. sonra Eski İstanbul Caddesi'ne girilir. Bu yol üzerinde de yaklaşık 3 km ilerledikten sonra sola dönülerek sağlanır.

Yakın çevrede Ispartakule Koza Evleri, Stüdyo 24 Projesi, Avrupa Konutları Emlak Konut Ispartakule Evleri, Nissa O2 Residence, Banu Evleri gibi çeşitli konut projeleri ile çok sayıda boş parseller yer almaktadır.

Proje, Avrupa Otoyolu (TEM İstanbul Edirne Otoyolu)'na yaklaşık 3,5 km., Avcılar Belediyesi'ne ve Avcılar Merkez'e yaklaşık 16 km. uzaklıktadır.





3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine değer tespiti yapılacak 13 adet bağımsız bölümün mülkiyet bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

(Tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.)

SAHİBİ : Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Avcılar
MAHALLESİ : Firuzköy
ADA NO : 639
PARSEL NO : 1
YÜZÖLÇÜMÜ : 24.506 m²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 3 Blok Betonarme Apartman, 1 Blok Betonarme İşyeri, Havuz ve Arsası
TAPU TARİHİ/YEVMIYE NO : 30.12.2015-25250

SIRA NO	BLOK NO	KATI	B.B. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA MİKTARI (M ²)	CİLT NO	SAHİFE NO
1	A1	Zemin	1	Konut	238/61774	94,415	174	17177
2	A4	1. Kat	6	Konut	122/61774	48,397	175	17286
3	A4	2. Kat	9	Konut	124/61774	49,191	175	17289
4	B1	1.Kat	3	Konut	174/61774	69,027	176	17328
5	B1	3. Kat	7	Konut	150/61774	59,506	176	17332
6	B2	1. Kat	3	Konut	230/61774	91,242	176	17359
7	B3	2. Kat	5	Konut	178/61774	70,613	176	17395
8	C1	1.Kat	4	Konut	198/61774	78,547	177	17421
9	C1	2. Kat	6	Konut	134/61774	53,158	177	17423
10	C1	12.Kat	25	Konut	164/61774	65,060	177	17442
11	C2	6.Kat	13	Konut	190/61774	75,374	177	17461
12	C3	1.Kat	3	Konut	196/61774	77,754	177	17483
13	C4	12. Kat	25	Konut	172/61774	68,233	178	17532

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu tüm bağımsız bölümlerin üzerinde 99 yıllığına 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira sözleşmesi şerhi mevcuttur. İş bu şerhin, değerlendirme konusu taşınmazlara olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Yanı sıra beyanlar hanesinde 24.12.2015 onay tarihli 30.12.2015 tarih ve 25250 yevmiye numaralı yönetim planı ile 14.04.2016 tarih ve 8992 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine çevrilmiştir notları mevcuttur.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “bina” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3. Parselin İmar Bilgisi

Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların mevcut olduğu parselin “Avcılar İlçesi 24.12.2013 Tadilli Hali ile 30.09.2013 Onanlı İspartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı”nda “Ticaret Alanı” lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Ticaret Alanı yapılaşma şartlarının ise; Emsal: 2.00, Hmaks= Serbest olduğu bilgisi verilmiştir.



3.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu projenin yer aldığı 639 ada 1 nolu parselin, imar uygulaması sonucu 527 ada 1 nolu parselden oluştuğu ve 03.04.2015 tarihinde tescil işleminin gerçekleştiği tespit edilmiştir. 527 ada 1 nolu parsel ise 30 ve 31 nolu parsellerin imar işlemi ile oluşmuş ve 02.06.2008 tarihinde tescil işlemi gerçekleşmiştir. 30.12.2015 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş, 14.04.2016 tarihinde ise kat mülkiyetine geçildiği öğrenilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Avcılar Belediyesi'nden edinilen bilgilere göre rapor konusu parsellerin imar durumunda son 3 yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin meydana geldiği öğrenilmiştir.

07.12.2007 tasdik, 09.10.2008 tadilat tarihli 1/1000 ölçekli Tahtakale Ispartakule Uygulama İmar Planında kalmakta iken bu plan iptal edilerek 30.09.2013 tarihli yeni imar planı onaylanmıştır. Bu imar planına yapılan itirazlar değerlendirilerek planlar, 24.12.2013 tarih ve 20477 sayı ile onaylanmış, akabinde 24.07.2014 tarih ve 12166 sayı ile plan değişikliği onaylanmıştır.

Ayrıca, 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Ispartakule Toplu Konut Alanı'nı da kapsayan alanın yeni yerleşim alanı-rezerv yapı alanı içerisine alındığı öğrenilmiştir.

25.09.2013 tarih 48201018/150/14797 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü yazısı ekinde son bakanlık sınırları gönderilmiştir. Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı ve 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak belirlenmiş sınırlarından 02.08.2013 tarih ve 12133 sayılı yazıda bahsedilen ve "**uygulamaların mer'i imar plan kararları çerçevesinde ilgili belediyesince yürütülmesinde sakınca bulunmayan alan sınırlarının çıkartılması**" suretiyle yeniden düzenlenen alan Bakanlık Makamının **20.09.2013 tarih ve 14534 sayılı olur** 'ları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. maddesinin 1 no' lu fıkrasının c) bendi kapsamında "**REZERV YAPI ALANI**" olarak belirlendiği bu alanlardaki uygulamaların 6306 sayılı kanun kapsamında kaldığı ifade edilmiştir. Bu yazı eki sınır değişikliği son gönderilen sınır olup bu sınır değişikliğinden Avcılar Belediyesi sınırları içinde Tahtakale Mahallesinde 30.09.2013 tarih ve 15200 sayılı Bakanlık Oluru ile kabul edilen Uygulama İmar Planı kapsamında ve mevcut binaların bulunduğu alanlar ile TEM Otoyolu altında kalan Bahçeşehir Belediyesi'nden Avcılar Belediyesi'ne katılan Eski: 557 Yeni: 386 Ada 1 Parsel civarında değişiklikler olduğu saptanmıştır. Rapor konusu taşınmaz yeniden rezerv alanı sınırları içerisindedir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu projenin yer aldığı 639 ada 1 nolu parselin 03.04.2015 tarihinde imar uygulaması sonucu 527 ada 1 nolu parselden oluştuğu tespit edilmiştir. 527 ada 1 nolu parselin ise 30 ve 31 nolu parsellerin imar işlemi ile oluşmuş ve 02.06.2008 tarihinde tescil işlemi gerçekleştirilmiştir.



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerinde bünyesinde ticari üniteler bulunduran bir konut projesi geliştirilmiş olup aşağıda parsel bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsat ve iskan bilgileri sunulmuştur. Parsel üzerinde bulunan yapıların tamamının tadilat ruhsatları mevcuttur. Sayfa 27 de ilk ruhsat, tadilat ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri ayrı ayrı tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	639/1	A	12.4.2011	2011-121-1	YENİ YAPI	4A	23.944,92	APARTMAN BİNASI	149	22
2		B	12.4.2011	2011-121-2	YENİ YAPI	4A	18.691,25	APARTMAN BİNASI	92	20
3		C	12.4.2011	2011-121-3	YENİ YAPI	4A	25.911,3	APARTMAN BİNASI	120	19
4		D	12.4.2011	2011-121-4	YENİ YAPI	2B	6.542,18	DÜKKAN	13	3
5		-	12.4.2011	2011-121-5	YENİ YAPI	4A	994,00	YÜZME HAVUZU	1	1

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	639/1	A	8.6.2015	151-1	TADİLAT	4A	29.200,40	MESKEN	149	22
2		B	8.6.2015	151-2	TADİLAT	4A	19.112,89	MESKEN	92	19
3		C	8.6.2015	151-3	TADİLAT	4A	27.052,41	MESKEN	120	19
4		D	8.6.2015	151-4	TADİLAT	2B	6.183,03	OFİS VE İŞYERİ	11	3
5		HAVUZ	8.6.2015	151-5	TADİLAT	4A	570,72	BİNA DIŞI YAPI	-	1
							82.119,45		372	

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	İSKAN TARİHİ	İSKAN NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	639/1	HAVUZ	9.2.2016	22-5	4A	570,72	BİNA DIŞI YAPI (SPOR VE EĞLENCE)	-	1
2		B		22-2		19.112,89	MESKEN	92	19
							ORTAK ALAN (KAPICI DAİRESİ)	1	
3		C		22-3		27.052,41	MESKEN	120	19
4		A		22-1		292.004,00	MESKEN	149	22
				ORTAK ALAN (KAPICI DAİRESİ)	3				
5	D	22-4	2B	6.183,03	OFİS VE İŞYERİ	11	3		

Konu taşınmazların gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış, yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı ruhsatları incelendiğinde Emlak GYO A.Ş'nin kamu kurumu niteliğine haiz olduğu ve yapının fenni mesuliyetinin 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca yapılacağıın beyan edildiği görülmektedir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre;

MADDE 26- Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup bu nedenle mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 13 adet bağımsız bölümün değerlemesi tapu sicil müdürlüğü ve belediyesindeki onaylı resmi evrakları incelenmek suretiyle yapılmıştır.

3.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 639 Ada 1 Parselde kurulu kat mülkiyeti uyarınca A1 Blok 1, A4 Blok 6, A4 Blok 9, B1 Blok 3, B1 Blok 7, B2 Blok 3, B3 Blok 5, C1 Blok 4, C1 Blok 6, C1 Blok 25, C2 Blok 13, C3 Blok 3, C4 Blok 25 numaralı bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.10. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Projenin Adı	: Unikonut
Arsa Alanı	: 24.506 m ²
Toplam İnşaat Alanı	: 82.119,45 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
Güvenlik / Otopark	: Mevcut / Kapalı otopark

- Proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 372'dir.
- Proje kapsamında 11 adet dükkan, 361 adet konut bulunmaktadır.
- Proje bünyesindeki satılabilir alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur. (Satılabilir alanlar tarafımıza ibraz edilen bağımsız bölüm listesinden hesaplanmış olup brüt alanlar dikkate alınmıştır.) Dükkan brüt alanlarına depo alanları da dahildir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ADET	SATIŞA ESAS ALAN (M ²)
Dükkan	11	5.246,38
Konut	361	53.401,62

- Proje bünyesinde daire tipleri ve adetleri aşağıda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	ADET
1+1	19
2+1	76
3+1	154
4+1	99
5+1	13

- Daire tipine göre brüt kullanım alanlarının dağılımları aşağıda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1+1	73,08-89,08
2+1	86,04-187,19
3+1	136,82-236,01
4+1	158,52-260,07
5+1	189,90-231,36

- Rapor konusu 13 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, katları ve kullanım tipleri ile satışa esas kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Brüt kullanım alanlarına ortak alanlardan aldığı pay da dahil edilmiştir.

639 ADA 1 PARSEL - UNİKONUT PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ 23.01.2017										
Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Katı	Oda Sayısı	Cephe	Kullanım Amacı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Net m ² (Balkon, Teras)	Eklentisi	Brüt Eklenti Alanı (m ²)
1	A1	1	Zemin Kat	4+1	K-G	KONUT	236.66	188.66	-	-
2	A4	6	1. Kat	2+1	G	KONUT	120.73	90.1	-	-
3	A4	9	2. Kat	2+1	G	KONUT	123.62	90.65	-	-
4	B1	3	1.Kat	3+1	B-D	KONUT	172.96	126.11	-	-
5	B1	7	3. Kat	3+1	B-D	KONUT	149.39	109.14	-	-
6	B2	3	1. Kat	3+1	B-D	KONUT	218.71	148.99	Teras	20
7	B3	5	2. Kat	3+1	B-D	KONUT	177.51	123.13	-	-
8	C1	4	1. Kat	2+1	K-G	KONUT	187.19	138.46	Teras	20
9	C1	6	2. Kat	2+1	K-G	KONUT	132.59	101.64	-	-
10	C1	25	12.Kat	4+1	K-G	KONUT	164.18	124.72	-	-
11	C2	13	6.Kat	5+1	K-G	KONUT	189.90	145.51	-	-
12	C3	3	1. Kat	4+1	K-G	KONUT	196.36	147.2	-	-
13	C4	25	12. Kat	4+1	K-G	KONUT	172.01	130.46	-	-

- Rapor konusu A1 Blok zemin kat 1 nolu (3+1), A4 Blok 1.kat 6 nolu (2+1), A4 Blok 2.kat 9 nolu (2+1), B1 Blok 3.kat 7 nolu (3+1), B1 Blok 1.kat 3 nolu (3+1), B2 Blok 1.kat 3 nolu (3+1), B3 Blok 2.kat 5 nolu (3+1), C1 Blok 12.kat 25 nolu (4+1), C2 Blok 6.kat (5+1), C4 Blok 12.kat 25 nolu (4+1), C3 Blok 1.kat 3 nolu (4+1) bağımsız bölümlerde inceleme yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümlerde müşterek olarak zeminde seramik ve laminat parke,

duvarlarda su bazlı plastik boya, tavanda; ıslak hacim ve koridor mahallerinde asma tavan spot aydınlatma, kalan kısımlarda su bazlı plastik tavan boyası kullanıldığı, iç kapıların lake kaplı mobilya kapı olduğu, daire dış kapılarının çelik kapı olduğu, pencere doğramalarının PVC den mamul çift cam olduğu, Volkswagen sürme sistem kullanıldığı tespit edilmiştir.

- Dairelerin kat yüksekliklerinin asma tavan kısmında 2.36 m, diğer kısımlarda 2.64 m olduğu tespit edilmiştir.
- Dairelerin ısıtma sisteminin merkezi sistem pay ölçerli kalorifer olduğu tespit edilmiştir.
- C1 Blok 4 nolu bağımsız bölümün anahtarının kayıp olduğu bilgisi yetkili kişiden öğrenilmiş ve inceleme yapılamamıştır.
- C1 Blok 6 nolu bağımsız bölümün kullanımda olduğu ve içinde inceleme yapılamayacağı yetkili kişi tarafından bildirilmiştir.
- İnceleme yapılan blokların tamamında blok giriş kapılarının alüminyum malzemeden yapıldığı, bloklarda 1 adet yük asansörü, 1 adet normal asansör olduğu tespit edilmiştir.
- Blokların açık ve kapalı otoparkı, açık ve kapalı olmak üzere iki adet yüzme havuzu, sığınakları, hamam, sauna, spor salonu gibi sosyal alanları olduğu tespit edilmiştir.
- Blok bodrum katlarında sosyal alan ve otoparka ulaşım için kullanılan koridorlarda zemin malzemesi olarak seramik ve mermer, duvarlarda su bazlı plastik boya, tavanda asma tavan spot aydınlatma olduğu su bazlı plastik tavan boyası kullanıldığı tespit edilmiştir.

3.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Projenin TEM Otoyolu'na yakın konumda olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Bünyesinde ticari üniteler barındıran bir konut projesinde yer alıyor olmaları.

Olumsuz Özellikler

- Bölgede benzer özelliklere sahip alternatif projelerin çok olması, gayrimenkul arzının yüksek olması

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.¹

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

³ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

4.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDES) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerleme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

5.1. Türkiye Demografik Veriler¹

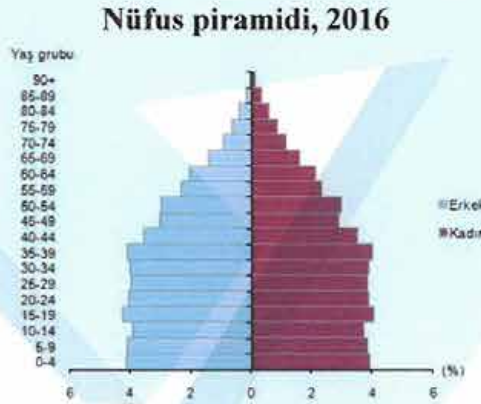
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

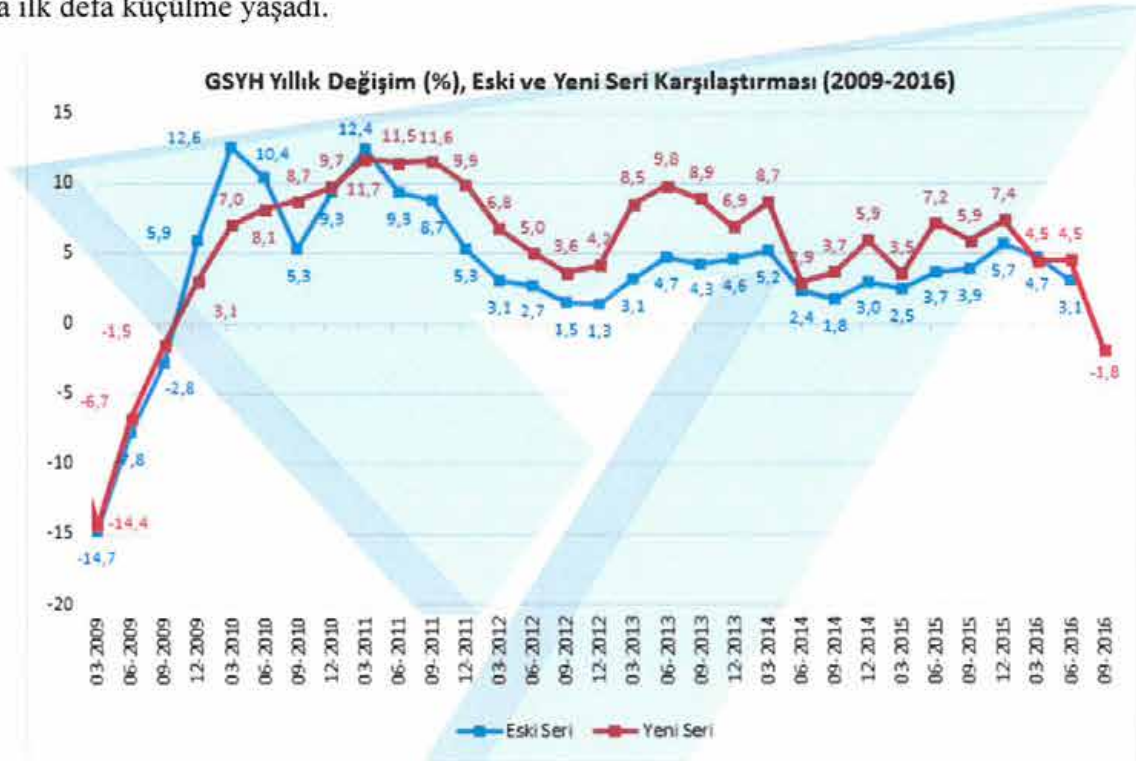
¹ Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri

Geride bırakmış olduğumuz 2016 yılının başından sonuna kadar ülkemiz için siyasi gelişmelerin, şiddetini artırarak devam eden terör olaylarının yanı sıra sınır ötesi operasyonların ve bunların içerideki yansımaları başından sonuna kadar damgasını vurmuştur.

Ekonomik beklentilerin sıkıntılı olduğu 2016 yılı tahmin edildiği gibi geçmiştir. Büyüme rakamları genel olarak iç dinamiklerin etkisinde kalmış ve kamusal tüketimin katıları ile daralma azaltılmaya çalışılmıştır. Özellikle 15 Temmuz süreci, terör ve bağlantılı olarak turizm sektöründeki kayıplar ile küresel ve yakın çevremizdeki jeopolitik gelişmeler ekonomiyi daraltmıştır.

2016 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme hızında yavaşlama görülmeye başladı. Ekonomi üçüncü çeyrekte bir önceki yıla göre %1.8 oranında küçüldü. Türkiye ekonomisi yedi yıl sonra ilk defa küçülme yaşadı.



(*) İstanbul Sanayi Odası internet sitesinden alınmıştır.

ABD de yapılan seçimler ve Donald Trump'ın kazanması, yapılan politik açıklamalar ve oluşan belirsizlikler özellikle gelişmekte olan ülkeler ile birlikte Türkiye'de de büyük satış baskısı yarattı. Ülkemizdeki siyasi, ekonomik riskler de buna eklenince özellikle Dolar/TL kurunda büyük değer kayıpları yaşandı. Türk Lirasının kaydı %20 mertebelerine ulaştı.

Merkez bankası faiz indirimleri ve zaman zaman müdahaleler yapsa da değer kaybına engel olamadı.



1 Yıllık Dolar Grafiği

1 Yıllık Euro Grafiği

Bu gelişmeler ile birlikte kredi derecelendirme kuruluşlarının ülke notunda indirime gitmesi Türkiye'nin hareket kabiliyetini azalttı. S&P ülkenin kredi notunu BB+ dan BB'ye, Moody's Baa3'ten Ba1'e indirirken Fitch ise görünümü negatif olarak değiştirmesine karşın yatırım yapılabilir notunu güncellemedi.

Yıl boyunca devam eden jeopolitik riskler, Ortadoğu'daki gelişmeler, yaşanan terör olayları, yine en büyük turist potansiyeline sahip ülke olan Rusya ile yaşanan uçak krizi ülkenin en önemli döviz girdisine sahip sektörü olan turizm sektörüne büyük zarar verdi. Yılım ilk 11 ayı itibarı ile yapılan değerlendirmelerde turist sayısı önceki yıla göre %30 oranında düşüş yaşanmış ve yaklaşık 7-8 milyar dolar büyüklüğünde kayba sebep olmuştur.

YILLAR	TURİZM GELİRİ (1000\$)	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA (\$)
2003	13.854.866	16.302.053	850
2004	17.076.606	20.262.640	843
2005	20.322.112	24.124.501	842
2006	18.593.951	23.148.669	803
2007	20.942.500	27.214.988	770
2008	25.415.067	30.979.979	820
2009	25.064.482	32.006.149	783
2010	24.930.997	33.027.943	755
2011	28.115.692	36.151.328	778
2012	29.007.003	36.463.921	795
2013	32.310.424	39.226.226	824
2014	34.305.904	41.415.070	828
2015	31.464.777	41.617.530	756
2016	22.107.440	31.365.330	705

(*) TURSAB internet sitesinden alınmıştır.

2017 yılı Türkiye için 2016 yılındaki sıkıntılarının devam edeceği bir yıl olacak. 2016 yılında ekonomiyi etkileyen tüm unsurların mevcut olması veya süregelmesi 2017 yılı ekonomisini de etkileyecektir.

Yeni yılda da yine büyüme, kur, faiz ve enflasyon, işsizlik, bütçe ve cari açık, ihracat, ihracat ülke ekonomisinin önemli unsurları olacaktır.

Hükümet 2017'de ekonomik büyümenin yüzde 4 civarında olmasını hedefliyor. Ancak tahminler bu rakamların daha düşük olacağı yönünde genel tahminler % 3 dolayında olacağı şeklindedir. Merkez Bankası'nın düzenlediği beklenti anketi 2017 yılı büyüme beklentisi yüzde 3,2 olarak çıkmıştır. Bu tahminler IMF ile Avrupa Komisyonu için %3, OECD için 3,3 civarındadır. Son yıllarda ekonomideki kötü sinyaller ile birlikte yükselen işsizlik 2017 yılında artacaktır. İşsizlik oranı hedefi % 10,2 düzeyinde olup bu hedef IMF'nin de tahmin oranı ile çakışmaktadır.

2017'de enflasyon hedefi yine yüzde 5 düzeyinde. Ancak Merkez Bankası 2017 sonunda enflasyonun yüzde 6,5 olacağını tahmin ediyor. Yani Merkez Bankası daha şimdiden 2017'de de enflasyonda hedefe ulaşamayacağını kabul ediyor. Bu durumda normalde Merkez Bankası'ndan enflasyonu hedefe yaklaştıracak bir para politikası izlemesi beklenir. Ancak 2016'da hiç de böyle olmadı. Merkez 2016'ya da yüzde 6,5'lik enflasyon tahminiyle girmiş ve bu tahminini ocak ayında yüzde 7,5'e çıkarmıştı. Ancak buna rağmen mart ayından eylül ayına kadar gecelik faizleri indirdi ve ancak döviz kurlarında yükseliş başlayınca faizleri yükseltti.

ABD'de faizlerde yükseliş beklendiği için 2017'de doların dünyada güçlenmeye devam edeceği öngörülüyor. Türkiye'de ise siyasi belirsizlik sürecektir gibi görünüyor. 2017'de başkanlık sistemine geçişi içeren bir referandumun yapılacağı. Bu referandumdan sonra olası bir erken seçim olabileceğini düşünenler de bulunuyor. Hal böyle olunca döviz piyasalarında yine hareketli günler yaşanmasını bekleyebiliriz.

Son yıllarda ihracatta işlerin kötü gitmesine neden olan sorunlarda pek düzelme görünmüyor. Küresel ekonomideki büyümenin 2017'de de vasatın üzerine çıkması beklenmiyor. Komşu ülkelerle yaşadığımız sorunlar da sürüyor. Sadece Rusya ile ilişkilerde bir yumuşama var ama onun da henüz ihracata olumlu bir yansıması görülmemiş değil. Bu durumda ihracatta işler 2017'de de kötü gitmeye devam edebilir. Ancak ekonomide bir toparlanmanın gerçekleşmesi halinde ekonomi yavaş büyümeye devam ederse ithalattaki gerileme de sürebilir.

2016 yılında ekonomide işler iyice bozulduğu halde cari açık yeniden yükselişe geçti. Hükümet 2017'de bu oranı yüzde 4,2'ye indirmeyi hedefliyor. Ancak beklentiler genelde yükseliş olacağı yönünde.

Hükümetin hedefine göre 2017'de bütçe açığının milli gelire oranı yüzde 1,9 olacak. Bu da 2017'de hükümetin harcamalara daha da fazla yükleneceğini düşündürüyor. Ekonomide işler böyle devam ederse kamu harcamaları ve dolayısıyla bütçe açığı daha da artabilir. Ancak yine de bütçe açığının tehlike sınırının üzerine çıkması ihtimali düşük.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İstanbul İli²

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akcağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

² İl hakkındaki bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece (766.609), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (14.478) olmuştur. İstanbul en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

2016 - İstanbul İli Nüfus Dağılımı

İLÇE	NÜFUS	İLÇE	NÜFUS
İstanbul(Adalar)-1103	14,478.00	İstanbul(Gaziosmanpaşa)-1336	499,766.00
İstanbul(Arnavutköy)-2048	247,507.00	İstanbul(Güngören)-2010	298,509.00
İstanbul(Ataşehir)-2049	422,513.00	İstanbul(Kadıköy)-1421	452,302.00
İstanbul(Avcılar)-2003	430,770.00	İstanbul(Kağıthane)-1810	439,685.00
İstanbul(Bağcılar)-2004	751,510.00	İstanbul(Kartal)-1449	459,298.00
İstanbul(Bahçelievler)-2005	598,097.00	İstanbul(Küçükçekmece)-1823	766,609.00
İstanbul(Bakırköy)-1166	222,437.00	İstanbul(Maltepe)-2012	490,151.00
İstanbul(Başakşehir)-2050	369,810.00	İstanbul(Pendik)-1835	691,681.00
İstanbul(Bayrampaşa)-1886	273,148.00	İstanbul(Sancaktepe)-2054	377,047.00
İstanbul(Beşiktaş)-1183	189,356.00	İstanbul(Sarıyer)-1604	342,753.00
İstanbul(Beykoz)-1185	250,410.00	İstanbul(Şile)-1659	34,241.00
İstanbul(Beylikdüzü)-2051	297,420.00	İstanbul(Silivri)-1622	170,523.00
İstanbul(Beyoğlu)-1186	238,762.00	İstanbul(Şişli)-1663	272,803.00
İstanbul(Büyükçekmece)-1782	237,185.00	İstanbul(Sultanbeyli)-2014	324,709.00
İstanbul(Çatalca)-1237	68,935.00	İstanbul(Sultangazi)-2055	525,090.00
İstanbul(Çekmeköy)-2052	239,611.00	İstanbul(Tuzla)-2015	242,232.00
İstanbul(Esenler)-2016	457,231.00	İstanbul(Ümraniye)-1852	694,158.00
İstanbul(Esenyurt)-2053	795,010.00	İstanbul(Üsküdar)-1708	535,537.00
İstanbul(Eyüp)-1325	377,650.00	İstanbul(Zeytinburnu)-1739	287,897.00
İstanbul(Fatih)-1327	417,285.00		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turizm Bakanlığının verilerine göre, İstanbul'u, Ocak-Ekim 2015 döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 artışla 10 milyon 744 bin 448 turist ziyaret etti.

Yılın 10 ayında İstanbul'a gelenlerin milliyetlerine bakıldığında ilk sırada yüzde 10,4 ile Almanlar yer aldı. Bu oranlarla İstanbul'a Almanya'dan 1 milyon 118 bin 13, İran'dan 632 bin 242, ABD'den 501 bin 150, İngiltere'den 464 bin 678, Rusya'dan 433 bin 649, Irak'tan 405 bin 854, Fransa'dan 403 bin 413, Suudi Arabistan'dan 378 bin 610, İtalya'dan 305 bin 594, Suriye'den 278 bin 296, Hollanda'dan 259 bin 31, Çin'den 256 bin 142, Ukrayna'dan 225 bin 664, Libya'dan 215 bin 993 ve Azerbaycan'dan 197 bin 942 kişi geldi. Arap ülkelerinden gelen ziyaretçi sayısında geçen yıla göre yüzde 19 artış gözlemlendi. İstanbul'u 10 ayda Arap ülkelerinden 2 milyon 179 bin 731 kişi ziyaret etti.

5.3.2 Avcılar İlçesi³

Avcılar, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece İlçesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.850 hektar yani 38,5 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. İstanbul'a 27 km. uzaklıktadır. TEM otoyolu, E-5 (D-100) Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.

İlçede, Avcılar Merkez, Ambarlı, Cihangir, Gümüşpala, Denizköşkler, Üniversite, Mustafa Kemal Paşa, Firuzköy, Tahtakale ve Yeşilkent Mahalleleri bulunmaktadır.



Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir.

³ İlçe hakkındaki bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.

Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır. Ayrıca her türlü sosyal faaliyetlerin düzenlendiği Barış Manço Kültür Merkezinde ve Denizköşkler Mahallesiindeki Ek Hizmet Binasında ücretsiz kurslar verilerek, çeşitli etkinlikler gösterime sunulmaktadır.

Türkiye'nin her bölgesinden gelen insanlar Avcılar'a yerleşmiş bulunmaktadır. Hızla gelişen ilçenin nüfusu da hızla artmakta ve inşaat sektörü bölgenin en kuvvetli sektörlerinden biri olmaya devam etmektedir. Avcılar İlçesinde 1950 yılına kadar nüfus artışı genel değerlerin altında kalmışsa da bu artış 1959 yılında yakıt dolmuş tesislerinin yapılması, 1964 yılında TEK Ambarlı Termik santralinin kurulması ile 1950 yılından sonra hızlı bir ivme kazanmıştır.



Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin yapısal ve sosyal donatı özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Rapor konusu Unikonut projesi bünyesinde yer alan konut vasıflı 13 adet gayrimenkulün zeminde inşaat işleri tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyeti kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin kat mülkiyetinin kurulmuş olmasından dolayı rapor konusu taşınmazlar “Bina” kapsamında değerlendirilmiştir.

Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde, finansal piyasalardaki risk unsurlarının gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler de dikkate alınarak bölgedeki yaşam alanlarının doluluk ve boşluk oranları araştırılmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış ve kira fiyatları araştırılarak, emsal karşılaştırma yöntemi ile gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Bölgede Satışa Sunulan Konut Emsalleri:

4+1 TİP

- **Emlak Yakası Anı Gayrimenkul Yusuf Erdem (543 410 42 26):**
Ispartakule Bizim Evler 6 Projesi'nde 21. katta 218m² 4+1 daire için 860 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.944,-TL/m²)
- **İbrahim Yeşil Gayrimenkul (530 683 12 43):**
Ispartakule Uni Konut Projesi'nde 2. katta 196m² 4+1 daire için 675 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.515,-TL/m²)
- **Setup Gayrimenkul (532 591 74 23):**
Ispartakule Yeni Hayat Evleri Projesi'nde 5. katta 189m² 4+1 daire için 595 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.148,-TL/m²)
- **Emlak Yakası Anı Gayrimenkul Özlem İpek (535 052 00 25):**
Ispartakule Avrupa Konutları 3 Projesi'nde 3. katta 177m² 4+1 daire için 750 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~4.237,-TL/m²)
Ispartakule Bizim Evler 6 Projesi'nde 1. katta 218m² 4+1 daire için 820 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.761,-TL/m²)
- **Remax Kom Gayrimenkul Suna Kuş (533 258 18 28):**
Ispartakule Uni Konut Projesi'nde 10. katta 179m² 4+1 daire için 519 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~2.899,-TL/m²)

3+1 TİP

- **Remax Piramid Gayrimenkul Gülden Dikmen (533 470 77 78):**
Ispartakule Uni Konut Projesi'nde 5. katta 149m² 3+1 daire için 450 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.020,-TL/m²)
- **Emlak Yakası Anı Gayrimenkul Özlem İpek (535 052 00 25):**
Ispartakule Ağaoğlu My Town Projesi'nde 15. katta 135m² 3+1 daire için 560 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~4.148,-TL/m²)
Ispartakule Bizim Evler 6 Metro Projesi'nde 2. katta 196m² 3+1 daire için 730 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~4.030,-TL/m²)
- **Gaziosmanpaşa Gayrimenkul Muhittin Ersert (532 686 10 39):**
Ispartakule Bizim Evler 6 Projesi'nde BB2 Bloкта 2. katta 165m² 3+1 daire için 630 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.818,-TL/m²)

- **Emlak Yakası Anı Gayrimenkul Özlem İpek (535 052 00 25):**

Ispartakule Patara Projesi'nde 6. katta 133m² 3+1 daire için 480 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.610,-TL/m²)

- **Emlak Yakası Anı Gayrimenkul Ali Adıgüzel (552 221 72 27):**

Ispartakule Banu Evleri Projesi'nde 2. katta 153m² 3+1 daire için 502 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.281,-TL/m²)

2+1 TİP

- **Emlakium Gayrimenkul Seçil Yavuz (555 650 52 45):**

Ispartakule Uni Konut Projesi'nde 13. katta 78m² 2+1 daire için 300 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.370,-TL/m²)

- **Emlak Yakası Anı Gayrimenkul Yusuf Erdem (543 410 42 26):**

Ispartakule Uni Konut Projesi'nde 16. katta 100m² 2+1 daire için 365 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.650,-TL/m²)

- **Emlak Yakası Anı Gayrimenkul Özlem İpek (535 052 00 25):**

Ispartakule Patara Projesi'nde giriş katta 98m² 2+1 daire için 310 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.163,-TL/m²)

Ispartakule Bizim Evler Projesi'nde 12. katta 120m² 2+1 daire için 450 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri:~3.750,-TL/m²)

Bölgede Kiraya Sunulan Konut Emsalleri:

- **Remax Extra Gayrimenkul Ahmet Temel (532 257 71 39):**

Uni Konut Projesi'nde 10. katta 176m² 4+1 daire için 1000 TL/ay (B.D.:~5.68,-TL/m²)

- **Emlak Yakası Anı Gayrimenkul Özlem İpek (535 052 00 25):**

Bizim Evler 6 Projesi'nde bahçe katı 218m² 4+1 daire için 2450 TL/ay (B.D.:~11.24,-TL/m²)

İnnova Projesi'nde 18. katta 103m² 2+1 daire için 1200 TL/ay (B.D.:~11.65,-TL/m²)

İnnova Projesi'nde 21. katta 68m² 2+1 daire için 900 TL/ay (B.D.:~13.23,-TL/m²)

Patara Projesi'nde 10. katta 128m² 3+1 daire için 1450 TL/ay (B.D.:~11.32,-TL/m²)

Efes Projesi'nde 10. katta 68m² 1+1 daire için 750 TL/ay (B.D.:~11.02,-TL/m²)

İnnova Projesi'nde 18. katta 103m² 2+1 daire için 1200 TL/ay (B.D.:~11.65,-TL/m²)

Bizim Evler 6 Projesi'nde 15. katta 116m² 2+1 daire için 1550 TL/ay (B.D.:~13.36,-TL/m²)

- **Emlak Yakası Anı Gayrimenkul Yusuf Erdem (543 410 42 26):**

Uni Konut Projesi'nde 17. katta 115m² 2+1 daire için 1150 TL/ay (B.D.:~10.00,-TL/m²)

Uni Konut Projesi'nde 4. katta 150m² 3+1 daire için 1300 TL/ay (B.D.:~8.66,-TL/m²)

Uni Konut Projesi'nde 9. katta 177m² 4+1 daire için 1650 TL/ay (B.D.:~9.32,-TL/m²)



6.1.2. Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgede pazara sunulmuş konut emsalleri incelenmiştir. Emsal verilerden rapora konu taşınmazlarla aynı büyüklükte/aynı tipte emsaller ayıklanarak düzeltmeler getirilmeye çalışılmıştır. Elde edilen emsaller konumları, fiziksel özellikleri, cephe, büyüklük, inşaat kalitesi, mimari özelliği, kullanım fonksiyonu, görülebilirlik, reklam kabiliyeti, sosyal imkanları vb. kriterler dahilinde kıyaslanmıştır. Elde edilen satış emsalleri tespit edilen düzeltme kriterleri dikkate alınarak düzenlenmiş ve ortalama değere ulaşılmıştır.

Konut Satış Analizi:

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Alanı (m ²)	218	196	189	177	218
Talep edilen Bedel	860,000	675,000	595,000	750,000	820,000
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	3945	3444	3148	4237	3761
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	3,748	3,272	2,991	3,814	3,573
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	-10%	-5%	0%	-10%	-10%
Düzeltilme 2 (Yaş ve Fiziksel Özellik)	-5%	0%	0%	-10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3,186	3,108	2,991	3,051	3,037

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
Alanı (m ²)	179	149	135	196	165
Talep edilen Bedel	519,000	450,000	560,000	730,000	630,000
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	2899	3020	4148	3724	3818
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	2,754	2,869	3,733	3,538	3,627
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	-5%	0%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilme 2 (Yaş ve Fiziksel Özellik)	0%	0%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	2,617	2,869	3,173	3,008	3,083

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13	EMSAL 14	EMSAL 15
Alanı (m ²)	133	153	89	100	98
Talep edilen Bedel	480,000	502,000	300,000	365,000	310,000
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	3609	3281	3371	3650	3163
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	3,429	3,117	3,202	3,285	3,005
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
Düzeltilme 2 (Yaş ve Fiziksel Özellik)	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3,086	2,805	2,882	3,121	2,705

Ortalama Birim Değer (TL/m²)	(2.981) ~3.000
--	-----------------------



Konut Kira Analizi:

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Alanı (m ²)	176	218	103	68	128
Talep edilen Bedel	1,000	2,450	1,200	900	1,450
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	5.68	11.24	11.65	13.24	11.33
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	6	11	12	13	11
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilme 2 (Yaş ve Fiziksel Özellik)	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	5.68	11.24	11.65	13.24	11.33

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Alanı (m ²)	68	116	115	150	177
Talep edilen Bedel	750	1,550	1,150	1,300	1,650
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	11.03	13.36	10.00	8.67	9.32
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	11	13	10	9	9
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilme 2 (Yaş ve Fiziksel Özellik)	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	11.03	13.36	10.00	8.67	9.32

Ortalama Birim Değer (TL/m²)	(10.55) ~10.00
--	-----------------------

Yukarıdaki düzeltme tablolarından çıkan sonuçlara göre rapor konusu A4 blokta 2. katta konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı 2+1 tipteki konut referans alınarak düzeltmeler yapılmıştır. Diğer bağımsız bölümler bu birim değer üzerinden şerefiyelendirilmiştir. Tablolardan da görüleceği üzere konut satış analizinde yapılan düzeltmeler de kullanım alanı büyük olan 4+1 ve 3+1 tipteki konutlar referans alınan sonuca göre daha düşük birim değer dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Yapılan analizler sonucu emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KATI	ODA SAYISI	CEPHE	KULLANIM AMACI	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ (TL)
1	A1	1	ZEMİN KAT	4+1	K-G	KONUT	236.66	2750	650.815,00
2	A4	6	1. KAT	2+1	G	KONUT	120.73	3000	362.190,00
3	A4	9	2. KAT	2+1	G	KONUT	123.62	3000	370.860,00
4	B1	3	1.KAT	3+1	B-D	KONUT	172.96	2800	484.288,00
5	B1	7	3. KAT	3+1	B-D	KONUT	149.39	2750	410.822,50
6	B2	3	1. KAT	3+1	B-D	KONUT	218.71	2800	612.388,00
7	B3	5	2. KAT	3+1	B-D	KONUT	177.51	2800	497.028,00
8	C1	4	1. KAT	2+1	K-G	KONUT	187.19	3000	561.570,00
9	C1	6	2. KAT	2+1	K-G	KONUT	132.59	3000	397.770,00
10	C1	25	12.KAT	4+1	K-G	KONUT	164.18	2800	459.704,00
11	C2	13	6.KAT	5+1	K-G	KONUT	189.90	2650	503.235,00
12	C3	3	1. KAT	4+1	K-G	KONUT	196.36	2600	510.536,00
13	C4	25	12. KAT	4+1	K-G	KONUT	172.01	2800	481.628,00
									6.302.834,50

Yapılan analizler sonucu emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KATI	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER	YILLIK KİRA BEDELİ
1	A1	1	ZEMİN KAT	236.66	10	2.366,60	2,400.00	28,800.00
2	A4	6	1. KAT	120.73	12	1.448,76	1,450.00	17,400.00
3	A4	9	2. KAT	123.62	12	1.483,44	1,500.00	18,000.00
4	B1	3	1. KAT	172.96	10	1.729,60	1,750.00	21,000.00
5	B1	7	3. KAT	149.39	10	1.493,90	1,500.00	18,000.00
6	B2	3	1. KAT	218.71	10	2.187,10	2,200.00	26,400.00
7	B3	5	2. KAT	177.51	10	1.775,10	1,800.00	21,600.00
8	C1	4	1. KAT	187.19	12	2.246,28	2,250.00	27,000.00
9	C1	6	2. KAT	132.59	12	1.591,08	1,600.00	19,200.00
10	C1	25	12. KAT	187.19	10	1.871,90	1,900.00	22,800.00
11	C2	13	6.KAT	189.90	10	1.899,00	1,900.00	22,800.00
12	C3	3	1. KAT	196.36	10	1.963,60	2,000.00	24,000.00
13	C4	25	12. KAT	172.01	10	1.720,10	1,750.00	21,000.00

6.2. Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; 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 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı %4,5 olarak kullanılmıştır.

Bu tespitlerden hareketle emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen satış değerleri 0,045 kapitalizasyon oranı kabulü ile kapitile edilmiş ve sayfa 39 da tablo halinde sunulan yıllık kira değerlerine ulaşılmıştır.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	KAPO	BAĞIMSIZ BÖLÜM YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ
1	A1	1	ZEMİN KAT	650,815.00	0.045	29,286.68	2,440.56
2	A4	6	1. KAT	362,190.00	0.045	16,298.55	1,358.21
3	A4	9	2. KAT	370,860.00	0.045	16,688.70	1,390.73
4	B1	3	1.KAT	484,288.00	0.045	21,792.96	1,816.08
5	B1	7	3. KAT	410,822.50	0.045	18,487.01	1,540.58
6	B2	3	1. KAT	601,452.50	0.045	27,065.36	2,255.45
7	B3	5	2. KAT	497,028.00	0.045	22,366.26	1,863.86
8	C1	4	1. KAT	561,570.00	0.045	25,270.65	2,105.89
9	C1	6	2. KAT	397,770.00	0.045	17,899.65	1,491.64
10	C1	25	12. KAT	459,704.00	0.045	20,686.68	1,723.89
11	C2	13	6.KAT	522,225.00	0.045	23,500.13	1,958.34
12	C3	3	1. KAT	539,990.00	0.045	24,299.55	2,024.96
13	C4	25	12. KAT	481,628.00	0.045	21,673.26	1,806.11

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre iki yöntem ile ulaşılan değerler arasında çelişkili bir fark bulunmamaktadır.

Gelir yaklaşımı yönteminde kapitalizasyon oranı hesaplanırken aynı anda kira ve satış değeri bilinen veri bulunmasının güç olması ve iç tefrişatlarına bağlı olarak kira değerinin değişiklik göstermesi gibi unsurlar yöntemin güçsüz yanlarını oluşturmaktadır.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; emsal karşılaştırma yönteminin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümlerin arsa payları dahil takdir edilmiş piyasa rayiç değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KATI	ODA SAYISI	CEPHE	KULLANIM AMACI	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ (TL)
1	A1	1	ZEMİN KAT	4+1	K-G	KONUT	236.66	2750	650.815,00
2	A4	6	1. KAT	2+1	G	KONUT	120.73	3000	362.190,00
3	A4	9	2. KAT	2+1	G	KONUT	123.62	3000	370.860,00
4	B1	3	1.KAT	3+1	B-D	KONUT	172.96	2800	484.288,00
5	B1	7	3. KAT	3+1	B-D	KONUT	149.39	2750	410.822,50
6	B2	3	1. KAT	3+1	B-D	KONUT	218.71	2800	612.388,00
7	B3	5	2. KAT	3+1	B-D	KONUT	177.51	2800	497.028,00
8	C1	4	1. KAT	2+1	K-G	KONUT	187.19	3000	561.570,00
9	C1	6	2. KAT	2+1	K-G	KONUT	132.59	3000	397.770,00
10	C1	25	12.KAT	4+1	K-G	KONUT	164.18	2800	459.704,00
11	C2	13	6.KAT	5+1	K-G	KONUT	189.90	2650	503.235,00
12	C3	3	1. KAT	4+1	K-G	KONUT	196.36	2600	510.536,00
13	C4	25	12. KAT	4+1	K-G	KONUT	172.01	2800	481.628,00
									6.302.834,50

İş bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'ndeki 639 ada 1 nolu parselde kurulu kat mülkiyeti uyarınca A1 Blok 1, A4 Blok 6, A4 Blok 9, B1 Blok 3, B1 Blok 7, B2 Blok 3, B3 Blok 5, C1 Blok 4, C1 Blok 6, C1 Blok 25, C2 Blok 13, C3 Blok 3, C4 Blok 25 numaralı bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile piyasa değerine ulaşılmıştır. Taşınmazların, kullanım alanı, kullanım fonksiyonu, konumu, cephesi vb. kriterleri dikkate alınarak günümüz ekonomik koşullarındaki toplam değeri kıymet takdir edilmiş ve aşağıda bu toplam değer sunulmuştur.

	TL	USD
13 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Piyasa Rayiç Değeri	6.302.834,50	1.741.114,50
13 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Toplam Piyasa Rayiç Değeri	7.437.344,71	2.048.855,29

- TCMB USD döviz satış kuru 3,63-TL olarak alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu
- Tapu Senedi Suretleri ve TAKBİS Belgeleri
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Rezerv alanı hk. Resmi gazete ve krokiler
- Yapı Ruhsatları
- Yapı İskan Belgeleri
- Mimari Proje/Kat Planları
- Onaylı Mahal Listesi
- Uydu Görüntüsü
- Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri