



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ  
KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ  
2085 ADA 3 PARSEL  
DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT -05.14-067

MAYIS,2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parsel değerlendirme raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.05.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parsel
İMAR DURUMU	19.03.2012 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı kapsamında, KAKS: 1,80, TAKS: 0,25, H: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanında kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Otopark olarak kullanılmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺) (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)	7.152.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ .....	3
Rapor Tarihi .....	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar .....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri.....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....	4
Değerleme Tarihi .....	4
Dayanak Sözleşme).....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER .....	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri.....	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri .....	8
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri.....	9
Gayrimenkullerin İmar Durumu.....	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	12
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	12
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	12
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	12
BÖLGESEL ANALİZLER.....	13
İstanbul İli .....	13
Ataşehir İlçesi .....	14
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....	16
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler .....	16
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	16
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi.....	17
Gelir Yöntemi.....	17
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	18
Emsal Araştırması .....	18
Çevrede Konut Emsal Araştırması .....	18
Değer Takdiri .....	19
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri .....	19
Proje Analizi.....	19
En Verimli Kullanım Analizi .....	20
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER.....	21

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

22.05.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 05.14 –067

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur**.

### 1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcıları Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

## 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

## 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

**Müşteri Ünvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
**Müşteri Adresi** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

## 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 21.05.2014

## 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 20.05.2014 tarih 2014-034 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzman Yardımcısı

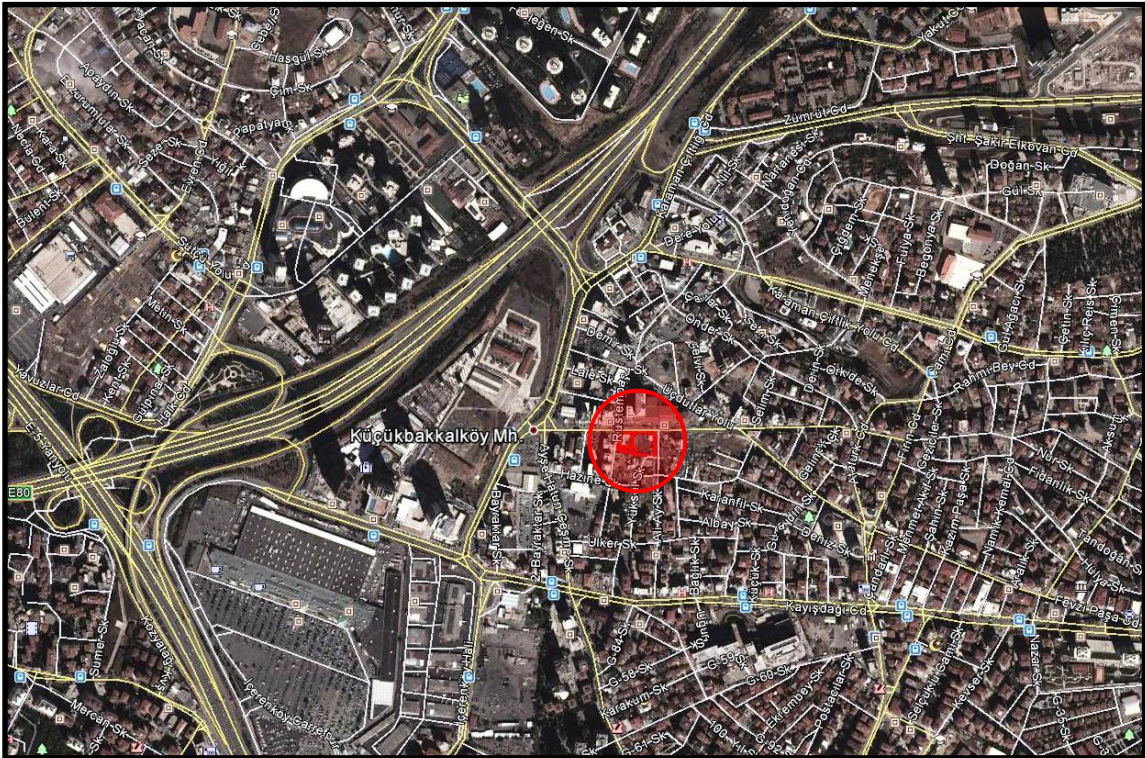
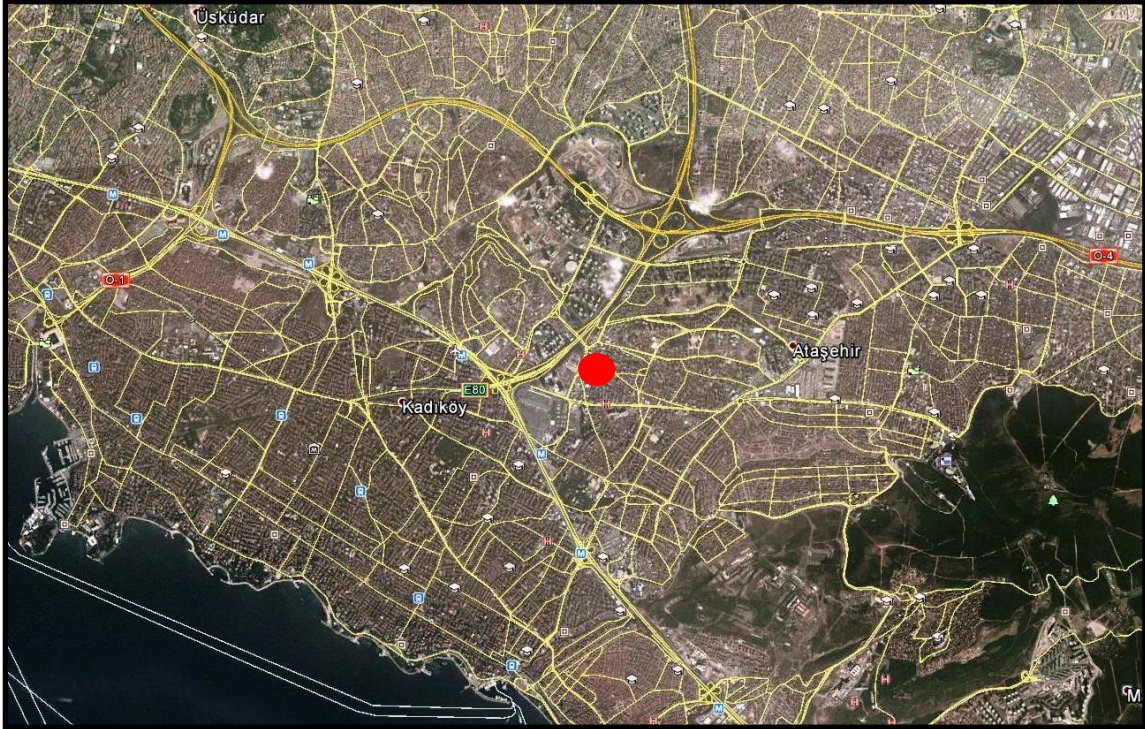
**Sinem YAVUZ**  
(Geomatik Mühendisi)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

## 2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri



Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesiinde bulunan 2085 ada 3 nolu parseldir. Parselin yüzölçümü 1.788,00 m<sup>2</sup> dir. Taşınmaz nitelikli konut ve ticari alan projelerinin son derece yoğun olarak bulunduğu Ataşehir bölgesinde yer almaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde, İstanbul Çevre Yolu (E80 / O-2), Carrefour Alışveriş Merkezi, Palladium AVM, Uphill Court ve Ağaoğlu Myworld gibi nitelikli projeler bulunmaktadır. Gayrimenkulün kuzey bölgesinde Yakut Sitesi, İnci Sitesi, Sedef Sitesi, Turkuaz Sitesi, Mercan Sitesi gibi yoğun konut tarzı site nitelikli yapılaşmalar ve hemen karşısında Zübeyde Hanım Öğretmen evi bulunmaktadır.



## 2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu konuma ulaşım için; D100 Karayolu üzerinde Tuzla istikametine doğru ilerlerken Kozyatağı Kavşağı yönünde sağa dönülerek, kavşak üzerinde Kayışdağı Caddesi çıkışından, Kayışdağı caddesi yönüne sola dönülür. Takribi 350 m sonra Küçükbakkalköy E80 Bağlantı Yolu yönünde sola dönülerek takribi 300 m devam edilerek sağa dönülür ve gayrimenkulün bulunduğu Merdivenköy Yolu Sokaka ulaşılır. Sokak üzerinde takribi 200 m sonra gidildikten sonra sağda bulunan rapora konu gayrimenkulün önüne gelmiş olunur.

Gayrimenkulün bulunduğu alana otobüs ve minibüs gibi toplu taşıma araçları ile ulaşım mevcuttur.





### 2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 21.05.2014 tarih ve 16.41 saatinde alınmıştır.

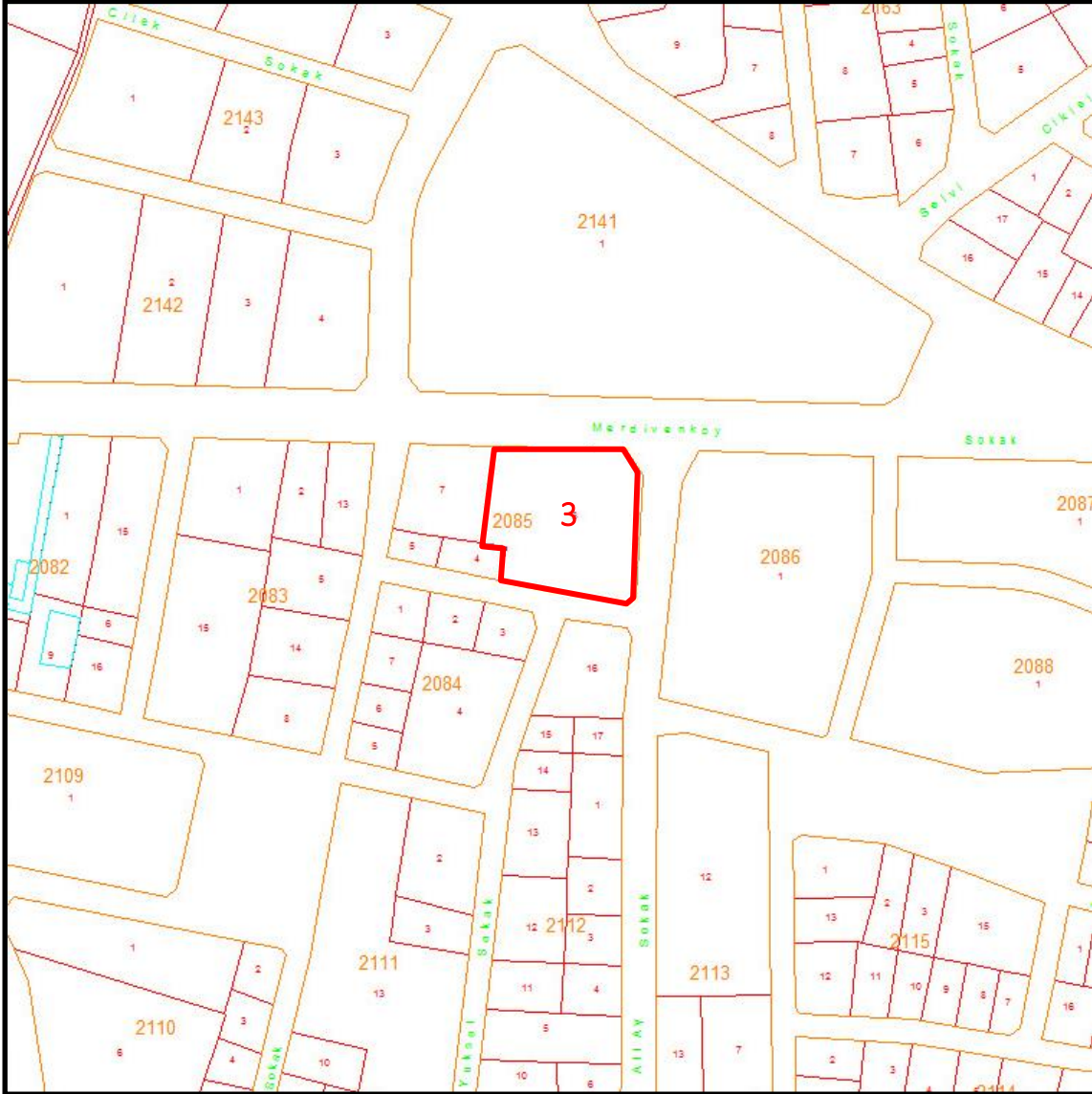
1542 ADA 37 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2085
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	3
Mahalle/Mevkii	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	1.788,00
Cilt/Sayfa	57/5476	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>			
Malik ve Hissesi	MALİYE HAZİNESİ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.09.1991 / 5140		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
Beyan	31.10.2011 TARİH 18676 YEVMİYE NO. İLE 4706 SAYILI YASAYA TABİDİR		
Şerh/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

*\*Taşınmazın son 3 yıllık tapu hareketlerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.*

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

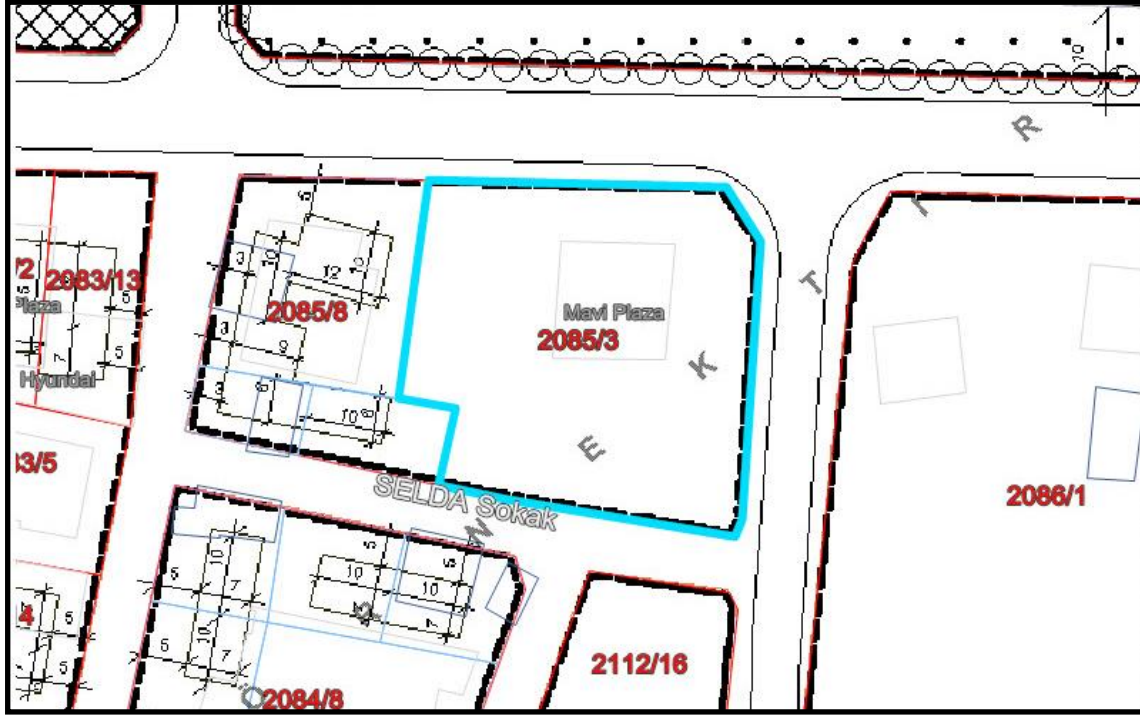
## 2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer alan 2085 ada 3 parsel no.lu 1.788,00 m<sup>2</sup> alanlı parselin kadastral durumu aşağıdaki gibidir.



## 2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Rapora konu gayrimenkul, 19.03.2012 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı kapsamında, KAKS: 1,80, TAKS: 0,25, H: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanında kalmaktadır.



Meri İmar planı notlarına göre;

**Emsal uygulaması yapılacak KONUT adaları veya parselleri**

Planda üzerinde şematik kitle çizilmiş veya hiç kitle çizilmemiş tüm konut parsellerine "cephe ve alan büyüklüğüne bakılmaksızın" aşağıdaki koşullar uygulanır.

Şematik kitle verilen parsellerde kitle; hangi parselin hangi parselle ikizleşeceğini göstermektedir. Bu parsellerde max.KAKS=1.8'dir. H=15.50'dir.

- KAKS=1.8'dir. Kapalı ve açık çıkmalar ile iskan şartlarına haiz bodrum katlar emsal hesabına dahil edilir.
- Minimum bahçe mesafeleri parselin yol cephelerinde 5m. diğer komşu cephelerinde 4 m.'dir. Bu mesafelere uymak koşulu ile max.TAKS= 0.25 uygulanır. Ancak şematik kitle düzeni belirlenmiş parsellerde "Plan üzerinde verilmiş bahçe mesafelerine, verilmemiş ise minimum cephe mesafelerine uymak koşulu ile" TAKS

sınırı aranmaz.

- KAKS sınırı aşılmaksızın h= serbest uygulanır. Ancak 5 kattan (zemin+4normal kat) sonraki müteakip her kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0.30 m. ilave edilir.

Şematik kitle verilen parsellerde KAKS sınırları içinde h= 15.50m. uygulanır. Ancak şematik kitlelerin bulunduğu parsellerin birleşmeleri halinde h= serbest uygulanır.

- Minimum bina cephesi 6m. minimum bina taban alanı 70m<sup>2</sup>'dir. Ancak;

Min bahçe mesafeleri uygulandığında binanın cephesi 6m'nin altına düşüyor ise bina cephesi 6 m. alınarak kalan yan bahçe bırakılır.

Bina taban alanı 70 m<sup>2</sup> den az olmamak üzere ve binanın en az bir yol cephesi en az 6 m. olmak koşulu ile diğer cephelerden biri veya birkaçı 2 m.ye kadar düşebilir. Yan bahçe mesafeleri hiçbir koşulda 2 m'den az olamaz.

(İBB Meclisi'nin 13.03.2012 tarih 2012/409 sayılı Kararı ile uygun bulunan 19.03.2012 onanlı plan notu değişikliği)

- Maksimum bin cephesi 24 m. maksimum bina taban alanı 360 m<sup>2</sup> 'dir.
- Yeni yapılacak ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin minimum bir yol cephesi 18 m.'den az olamaz. Minimum parsel alanı da 600 m<sup>2</sup> 'den az olamaz.

Ancak;

- Jeolojik eşik sınırıyla çevrilmiş olan konut adaları veya parsellerinde max.KAKS=1.00 alınarak yukarıdaki maddeler h= 9.50m.'yi aşmamak üzere uygulanacaktır

Rapor konusu taşınmazın imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

## 2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkul için herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel, düz bir topografyaya sahiptir.

## 2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu 2085 ada 3 parsel üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- 19.03.2012 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı kapsamında, KAKS: 1,80, TAKS: 0,25, H: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanında kalmaktadır.

## 2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### 2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkulün merkezi konumlu olması,
- Çevrede konut ve ticari yapılaşmaların yoğun olması ve hızla gelişen bir bölgede bulunmaması,
- D100 ve E80 Karayoluna ve TEM otoyoluna yakın konumlu olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Düz bir topografyaya sahip olması

### 2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Gayrimenkulün 1. Derece deprem bölgesinde bulunması,

### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 İstanbul İli

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Atasehir, Başakşehir, Beylikdüzü,

Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

### 3.2 Ataşehir İlçesi

İstanbul ilinin Anadolu yakasında yer alan Ataşehir ilçesi; Edirne – Ankara arasında yapılmış, Türkiye'nin en önemli Otobanı olan TEM otoyolunun O-2, O-4 ve E-80 karayollarının kesişim noktası ilçe sınırları içerisinde olup, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprülerine bağlantıları sağlayan bu yollar arasındaki Ataşehir ilçesi bir geçit özelliği taşımaktadır. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçeleri ile sınırlanmaktadır.

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuş olup, 25,84 km<sup>2</sup>, TÜİK'in 2009 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre nüfusu 361.615 olup, sınırları dâhilinde toplam 17 mahalle vardır. 5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6 Mart 2008'de TBMM'de Kabul edildi. Kanunun 'ilçe kurulması' başlığı altındaki 1. maddesinin 18. bendinde, Ataşehir ilçesi "Ekli (16) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İli'nde Ataşehir İlçesi kurulmuştur" şeklinde tanımlanmaktadır.

"16 Sayılı listeyle Ataşehir'e bağlanan mahalleler: Üsküdar İlçe Belediyesi'ne bağlı; Fetih, Esatpaşa, Örnek, Kadıköy İlçe Belediyesi'ne bağlı; Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy, Atatürk Mahallesi'nin O4 ve E80 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Ümraniye İlçe Belediyesi'ne bağlı; Yeni Çamlıca, Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Namık Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Samandıra ilk kademe belediyesine bağlı Ferhatpaşa Mahallesi'nin

E80 Karayolu'nun ve E80-D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmı "

Ataşehir'in Tem Otoyolu'nun kuzeyinde kalan kısmı, kanunun 2. maddesine göre, Ümraniye İlçesi'ne bağlanırken, bu bölgede bulunan Kadıköy Belediyesi Hayvan Barınağı da Ümraniye sınırlarına katıldı. Boğaziçi Köprüsü'ne giden O4 bağlantı yolu Ataşehir İlçesi'nin kuzey sınırını oluştururken, Barbaros Mahallesi sınırlarında kalan finans merkezi onaylı arazi, bu karayolunun kuzeyinde bırakılan tek alan oldu.

Kayışdağı ile E80 Otoyolu arasında kalan ve Kartal İlçesi Samandıra Belediyesi sınırlarında bulunan Ferhatpaşa Mahallesi'nin E80 ve D100 bağlantı yolu güneyinde kalan kısmı, Ataşehir'e bağlanırken, Ümraniye İlçe Belediyesi sınırları içindeki Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu altında kalan kısmı da (yaklaşık dörtte üçü) Ataşehir'e bağlandı. Yine, Namık Kemal Mahallesi'nin O4'ün altında küçük bir kısmı da Ataşehir'e bağlanan bölgeler arasındadır. Göztepe Libadiye Caddesi, Ataşehir'in batıdan sınırını çizirken, Üsküdar'a bağlı Fetih, Örnek ve Esatpaşa mahalleleri de Ataşehir'e bağlandı.





## 4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

#### 4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

#### 4.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

#### 4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. İmar durumu yapılaşma koşullarında ve piyasa koşullarında geliştirilebilecek bir projenin olası satış hasılatı üzerinden yaklaşımla gerçekleştirilen proje analizi ile desteklenmiştir.

## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Küçükbakkalköy Mahallesi, Kocaceviz Caddesi üzerinde bulunan, 475,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Hmax:12,50 m, Konut imarlı arsanın 2.000.000 ₺ (4.210,53 ₺/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlgilisi: 0532 354 93 77)

**Emsal 2:** Positive Emlak (0507 374 17 00) ile yapılan görüşmede 320,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Konut imarlı arsanın 1.600.000 ₺ (5.000,00 ₺/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 3:** 165,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Hmax:9,50 m, Konut imarlı arsanın 650.000 ₺ (3.939,39 ₺/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır (İlgilisi: Sağlam Gayrimenkul – 0533 684 08 98)

#### 5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda aşağıdaki veriler elde edilmiştir. (1 USD=2,20 ₺ alınmıştır)

**Emsal 1:** Ataşehir Küçükbakkalköy Mahaltesinde 4 yıllık 20 katlı binanın 13. katında yer alan 4+1 230 m<sup>2</sup> daire 1.435.000 ₺ bedelle satılıktır. (6.239,13 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Ataşehir Küçükbakkalköy Mahaltesinde 7 yıllık 8 katlı Mavisu Residans'ın 2. katında yer alan 4+1 230 m<sup>2</sup> daire 760.000 USD bedelle satılıktır. (3.304,34 USD/m<sup>2</sup> -7.269,55 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Ataşehir Küçükbakkalköy Mahaltesinde Flora Residans'ın 15. katında yer alan 1+1 90 m<sup>2</sup> daire 580.000 ₺ bedelle satılıktır. (6.444,44 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Ataşehir Küçükbakkalköy Mahaltesinde 14. Katta bulunan 2+1 180 m<sup>2</sup> rezidansın 1.020.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.666,66 ₺/m<sup>2</sup>) (İlgilisi: 0212 275 9929)

## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, gayrimenkulün konumu, ulaşım olanakları, topografik yapısı, fiziksel nitelikleri gibi özellikleri incelenmiştir. Bölgede yapılan konut imarlı arsa araştırmaları sonucunda arsa m<sup>2</sup> birim değerinin 4.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre arsa değerleri;

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

1.788,00 m<sup>2</sup> x 4.000,00 ₺/m<sup>2</sup> = **7.152.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 5.2.2 Proje Analizi

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Proje analizinde, toplam emsal inşaat alanı 3.218,40 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 3.862,08 m<sup>2</sup> dir.

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek, konut ünitelerin m<sup>2</sup> birim fiyatının ortalama 5.750,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **22.206.960,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 45 hasılat **9.993.132,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZ TABLOSU			
PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m <sup>2</sup> )			1.788,00
TOPLAM ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	KESİNTİ ORANI	0%	1.788,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	EMSAL:	1,80	3.218,40
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> ) (Emsal alanın %20 fazlası)			3.862,08
SATIŞ HASILATI (₺)			
HASILAT TÜRÜ	BİRİM m <sup>2</sup> DEĞERİ(₺/m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )	DEĞER (₺)
Konut	5.750,00	3.862,08	22.206.960,00
TOPLAM SATIŞ HASILATI (₺)			22.206.960,00
	ORAN (%)		DEĞER(₺)
HASILAT ORANI		45%	9.993.132,00

Proje analizi sonucunda, 9.993.132,00 ₺ olan hasılat payı üzerinden Projeli Arsa Değerinin %70'inin arsanın bugünkü değeri olacağı kabulü ile arsa m<sup>2</sup> birim değeri 3.912,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.

### 5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "nitelikli bir konut projesi" olacağı kanaatine varılmıştır.

## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2085 ada 3 parsel no.lu gayrimenkuldür. Taşınmaz, 19.03.2012 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı kapsamında, KAKS: 1,80, TAKS: 0,25, H: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanında kalmaktadır.

Sonuç olarak;

**2085 ada 3 parselin Pazar değeri, 7.152.000,00 ₺ (Yedimilyonyüzelliikibin TürkLirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.**

Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dahil değildir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, dört nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

#### Değerleme Uzman Yardımcısı

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Sinem YAVUZ**  
(Geomatik Mühendisi)

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

#### Rapor Ekleri

1. Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar
2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri