

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ'NDE YER ALAN

521 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE 6B1 BLOK 112 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16 DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33 Faks: +90 (216) 428 32 83

bilgi@peritusgdd.com

TAŞINMAZIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum / Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	
Talep Tarihi	26 Şubat 2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Ekspertiz Tarihi	02 Mart 2015	
Rapor Tarihi	06 Mart 2015	
Rapor No	2015EMLAK KONUT – 1	
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	Tahtakale Mahallesi, Ayçiçeği Sokak, İstanbul Evleri Sitesi, No:1/2 K:15 D:112 AVCILAR/ İSTANBUL	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firuzköy mahallesi, 521 ADA 1 parsel nolu, 55.021,44 m ² yüzölçümlü, “Yedi Bloktan Oluşan Betonarme Apartman Ve Arsası” vasıflı ana taşınmaz üzerinde 6B1 Blok, 15. Katta konumlu, 112 bağımsız bölüm	
Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
İmar Durumu	Konut Alanı, E:1.50 H _{max} : Serbest,	
Gayrimenkul için Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)		
Pazar Değeri	190.000,-TL	76.000,-USD
Raporu Hazırlayanlar		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Aydın BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 401518)	Ayşe Malike Müge EKİCİ (SPK Lisans Belge No: 402885)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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” çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER.....	4
1.1. Dayanak Sözleşmesi.....	4
1.2. Değerleme Tarihi	4
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası.....	4
1.4. Rapor Türü	4
1.5. Raporu Hazırlayanlar	4
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri.....	5
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	5
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	6
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	6
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	6
3.3. Beyanlar	6
3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	6
3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7
3.4.2. Maliyet Yaklaşımı	7
3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	8
3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:.....	9
3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi	9
4. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	10
4.1. Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	10
4.1.1. Demografik Veriler	10
4.1.2. Ekonomik Veriler	11
4.2. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.3. İstanbul İli;	12
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER	14
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	14
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu	14
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri	14
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri	16
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	17
5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri.....	17
5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri.....	17
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri.....	17
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri.....	18
5.2.5. Son 3 Yıl İçerisindeki İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,	19
6.2. Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler	19
6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	19
6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	19
6.4.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	19
6.4.2. Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi	21

6.5.	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri.....	22
6.5.1.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	22
6.5.2.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	22
6.5.3.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,.....	22
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
7.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması.....	23
7.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
7.3.	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler.....	23
7.4.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
8.	SONUÇ	24
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	24
8.2.	Nihai Değer Takdiri	24
9.	RAPOR EKLERİ	24

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 26.02.2014 tarihli talebine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 02.03.2015 tarihinde çalışmalara başlamış, ve 06.03.2015 tarihli raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin **26.02.2014** tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 06.03.2015 tarihinde, 2015EMLAK KONUT – 1 rapor numarası ile tanzim edilmiştir

1.4. Rapor Türü

Bu değerleme raporu İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firüzköy mahallesi, 521 ada 1 parsel no'lu, 55.021,44 m² yüzölçümlü, "Yedi Bloktan Oluşan Betonarme Apartman Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde 6B1 Blok, 15. Katta konumlu, 112 bağımsız bölüm numaralı, "EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Ayşe Malike Müge EKİCİ ve sorumlu değerleme uzmanı Aydın BİLGİN tarafından hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 05.04.2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan	: PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Merkez	: Maltepe, İSTANBUL
Adres	: Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 05.10.2011
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 11.10.2011
Ticaret Sicil Numarası	: 792400
Sermayesi	: 300.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: KüçükyalıVergi Dairesi / 7280368320
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Atatürk Mahallesi, Çitlembik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinin yazılı talebi üzerine, mülkiyeti Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 26.02.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini

3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de

dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

- **Maliyet Yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı” dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.4.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler

yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralara ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımı tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımını" saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.
- Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır.

Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

4.1. Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. 2013 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.040.487 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (38.473.360 kişi) erkekler, % 49,8’ini (38.194.504 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
	Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde Büyükşehir Belediyesi kurulması ve Büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında, Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,5’i (14.160.467 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.740.970 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 75.620’tür.

Ülkemizde 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı” Türkiye genelinde 100 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.725 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260'tır.

İl	Nüfus
İstanbul	14.160.467
Ankara	5.045.083
İzmir	4.061.074
Bursa	2.740.970
Adana	2.149.260

4.1.2. Ekonomik Veriler

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan ekonomik kriz, 2008 yılı Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı içerisinde çıkartılan Kentsel Dönüşüm ve Mütekabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, piyasaya etkisi olumlu olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa öncesi konut satışlarının yüzde 2 ila 4'ü yabancılara yapılırken, bu oran 2013'te yüzde 10 seviyesine ulaşmıştır.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm yasası ile başta büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başlandığı ve konut piyasasının yeniden canlı bir yapıya kazandırıldığı görülmüştür. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir. Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ülke genelinde 6 bin 753 hektar alan riskli ilan edilmiştir. Bu alanların mevcut yapı stoğuna bakıldığında 367.522 bağımsız bölümden (konut ve işyeri) ve bu birimlerin yer aldığı toplam 162.422 binadan oluştuğu görülmektedir. Yıl içinde 200.000 birimin dönüşüm hedefi yakalanırken, 2014 sonuna kadar 400.000 bağımsız bölümün dönüşümünün tamamlanması hedeflenmektedir.

2013 yılı Türkiye Ekonomik göstergelerini özetleyecek olursak (Kaynak: TÜİK);

- 2013 yılı enflasyon oranı TÜFE'de %7,40, ÜFE'de ise %6,97 olarak gerçekleşmiştir.
- 2013 yılı cari işlemler açığı ise bir önceki yıla göre 16 milyar 507 milyon dolar artarak 65 milyar 4 milyon dolara ulaşmıştır.
- 2013 yılı işsizlik oranı %9,7; tarım dışı işsizlik oranı %12 olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Moody's Türkiye'nin kredi notunu Mayıs 2013'de bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır, Kasım 2013'te de aynı dereceyi vererek görünümünü durağan olarak korumuştur.

2014 yılı ilk çeyreğinde gerçekleşen yerel seçimler ve 2014 yılı 3. çeyreğinde gerçekleşen Cumhurbaşkanlığı seçimi iç ve dış piyasalarda, hükümete güvenoyu olarak yorumlanmıştır. 2015 yılında yapılması muhtemel genel seçimler, ülkenin iç siyasi gündemindeki önemli konuların başında gelmektedir. Bu gelişmelerin yanında jeopolitik olarak dış politikada yaşanan gelişmeler de ülkemiz açısından oldukça büyük öneme sahiptir. TCMB'nin 2014 2. yarısından itibaren yaptığı faiz indiriminin iç piyasayı bir parça hareketlendirdiği ve bu indirimin konut kredisi faiz oranlarına da yansıdığı gözlenmektedir. 2012 yılında çıkartılan ve etkileri hissedilmeye devam eden, Kentsel Dönüşümün kapısını açan 6306 Sayılı yasa ile birlikte gayrimenkul sektöründe bu anlamda bir hareketlenmenin yaşandığı görülmektedir.

4.2. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.3. İstanbul İli;

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.



İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Avcılar İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Avcılar İlçesidir. Avcılar İlçesi doğusunda Küçükçekmece gölü ve Küçükçekmece İlçesi, batısında Yakuplu ve Esenyurt beldeleri, kuzeyinde Bahçeşehir beldesi ve yine Küçükçekmece İlçesi; güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.600 hektar yani 36 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir.



İlçe İstanbul'a 27 km uzaklıkta olup; TEM otoyolu ile E-5 (D-100) karayolu ilçe sınırları içinden geçmekte ve ilçeyi adeta üç parçaya bölmektedir. 2013 yılı Nüfus Kayıt

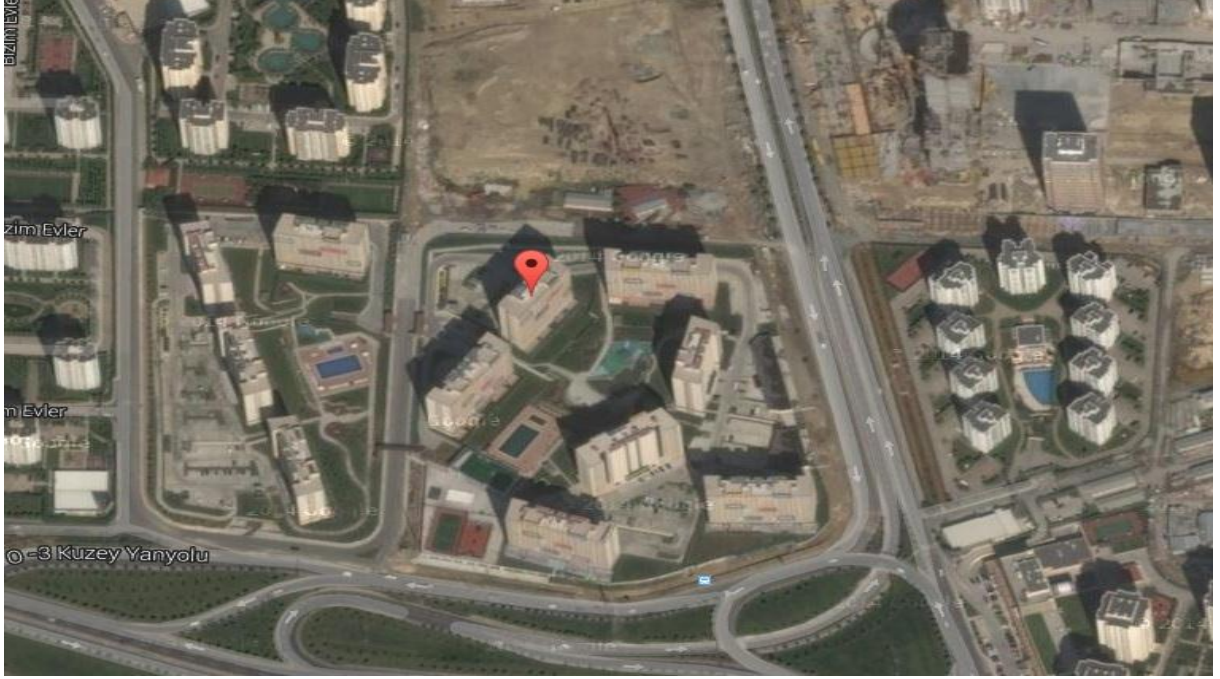
Sistemi verilerine göre ilçe nüfusu 407.240 kişidir. İlçe 10 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar: Avcılar Merkez Mahallesi, Ambarlı Mahallesi, Cihangir Mahallesi, Gümüşpala Mahallesi, Denizköşkler Mahallesi, Üniversite Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Firuzköy Mahallesi, Tahtakale Mahallesi ve Yeşilkent Mahallesi'dir.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Rapor konusu taşınmaz, İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, 521 ada 1 parselde, 55.021,44 m² yüzölçümlü 'Yedi Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası' vasıflı ana taşınmazın, 15. Normal katta konumlu 112 no.lu konut vasıflı taşınmazdır.



Ekspertize konu taşınmaz, Tahtakale Mahallesi, Ayçiçeği Sokak, İstanbul Evleri Sitesi, No:1/2 K:15 D:112 Avcılar/ İSTANBUL posta adresli yerde bulunmaktadır. UAVT Kodu: 3372410724 (Uavt'de Turkuaz Sitesi olarak geçmektedir.)

Açık adresi; Tem Otoyolu Kuzey Yan yol istikametinde gidilirken Avrupa Konutları 3 ve Bizimevler 4 geçildikten sonra sağa Tahtakale mevkiine girilir. 100m.ileride solda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu siteye ulaşılır.

Konum olarak; TEM Otoyoluna, Koza Evlerine, Bahçeşehir 3M Migros'a, Bahçeşehir parkına, Bahçeşehir Atatürk Lisesine, Özel Önde İlköğretim okuluna yakın mesafede bulunmaktadır.

Bölgenin alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Söz konusu taşınmaz ve çevresindeki yapılar ayırık nizamdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım TEM Otoyolu bağlantı yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz genel olarak TEM Otoyolu'na (kuşbakışı) yaklaşık 500 m, Bahçeşehir merkeze 1,5 km, Mahmutbey Gişelere 10 km, Maslak (TEM Otoyolu) merkeze 26 km mesafededir.

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Ana taşınmaz 521 ada 1 parselde, 55021,44 m² yüzölçümlü 'Yedi Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası' vasıflı taşınmazdır.

521 ada 1 parsel üzerinde 1A, 2A, 3B, 4A, 5A, 6B1, 7A konut blokları ile D1, D2, D4 ve D5 ticaret blokları bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemede; bloğun konumunun, vaziyet planına ve ekspertize konu olan dairenin bina içindeki konumunun onaylı mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Avcılar Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünde yapılan araştırmada taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar veya yıkım kararı bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Fiziksel ve Teknik Özellikleri

Avcılar Belediyesi'nde ve Avcılar Tapu Sicil Md. arşivinde taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiş olup, aşağıdaki hususların tespitinde bulunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 6B1 bloğa ait; 25.10.2011 Tarih ve 2011-287/2 Sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 30.07.2013 Tarih ve 2013/152-4 Sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 25.09.2014 Tarih ve 227-6 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Yeni Yapı Ruhsatı, 4/A yapı sınıfında , 1 kat yol seviyesi altında, 18 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere toplam 19 katlı ve 132 adet ünite için 14.796,77m² kapalı alanlı bir adet bina için düzenlenmiştir. 12.09.2013 tarih onaylı Kat irtifakın esas mimari projesine göre konu parselin üzerinde 1 bodrum, zemin, 17 normal kat ve teras katından müteşekkil bir bina planlıdır.

521 ada 1 parsel sayılı 55.021,44 m² alanlı " Yedi Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası " vasıflı taşınmaz üzerinde; kat mülkiyet tesisli, blok nizamda, betonarme yapı tarzında, 4/A yapı grubunda, bodrum+ zemin+17 normal kat+terras kat olarak inşa edilmiş 7adet blok bina bulunmakta olup 1stanbul Evleri olarak adlandırılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede; kamelyalar, açık ve kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, basketbol, voleybol, tenis sahaları, buz pisti, çocuk oyun alanları, sauna, fitness salonları bulunmaktadır. Site girişi doğu yönünden olup, siteye girişler güvenlik kontrolüyle sağlamaktadır. Site etrafı 1m. yüksekliğinde beton duvar ile çevrilmiş olup, site içi bahçe peyzaj düzenlemesi yapılmış, bakımlı durumdadır. Avcılar Tapu Müdürlüğü'nde mevcut onaylı mimari projesine göre değerlendirme konusu taşınmazında yer aldığı 6B1 blok bodrum+ zemin+17 normal kat+terras kattan ibaret olup

- Bodrum katta; su deposu, kazan dairesi, elektrik pano odası, apartmana ait depo,
- Zemin katta; bina girişi ile 1, 2, 3, 4 ve 5 bb nolu meskenler,
- 1. Normal katta; 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 nolu meskenler,
- 2.Normal katta; 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 nolu meskenler,
- 3.Normal katta; 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 nolu meskenler,
- 4.Normal katta; 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 nolu meskenler,
- 5.Normal katta; 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 nolu meskenler,
- 6.normal katta; 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 nolu meskenler,
- 7.normal katta; 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 nolu meskenler,
- 8.Normal katta; 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 nolu meskenler,
- 9.Normal katta; 70, 71,72, 73, 74, 75 nolu meskenler,
- 10.Normal katta; 76, 77, 78, 79, 80, 81 nolu meskenler,
- 11.Normal katta; 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 nolu meskenler,
- 12.Normal katta; 90, 91, 92, 93, 94, 95 nolu meskenler,

- 13.Normal katta; 96, 97, 98, 99, 100, 101 nolu meskenler,
- 14.Normal katta; 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 nolu meskenler,
- 15.Normal katta; 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 nolu meskenler,
- 16.Normal kata; 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 nolu meskenler,
- 17.normal katta; 126, 127, 128 (17.kat+teras kat),129, 130, 131, 132 bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 132 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Bina girişi zemin kattan olup güneydoğu yönündendir. Binada; kapıcı dairesi, yangın merdiveni, jeneratör, otopark, güvenlik sistemleri, asansör, su deposu, hidrofor mevcuttur. Merdiven ve holler mermer, korkulukları alüminyumdur. Bina dış cephesi dış cephe boyalı, bina giriş kapısı cam giydirme olup, binada asansör bulunmaktadır.

Mahallen yapılan inceleme ve tespitlere göre ;

Değerleme konusu 6B1 Blok 112 no.lu mesken 15. normal katta, bina girişine göre sol arkada yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre; salon, 1 oda, banyo, hol, mutfak nişi ve balkon hacimlerinden ibaret olup yaklaşık 58,00 m² net alanlıdır. Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde mimari projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Mimari Projesine göre, 112 nolu bağımsız bölümün net, brüt alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Mimari Proje	Net Alan, m ²	(*) Kat Brüt Alanı, m2
112 Nolu Bağımsız Bölüm	58,00	70,33

(*) Bağımsız bölümün konumlu olduğu katlardaki merdiven, hol, vb. alanları içermektedir.

Taşınmazın pencere doğramaları PVC doğrama iç kapıları ahşap, giriş kapısı çelik kapıdır. Taşınmazın salon ve oda zemini laminat parke, duvarları saten boyalı, mutfak ve hol zemin döşemeleri seramik, duvarlar saten boya tavanlar kartonpiyerli tavan boyalıdır. Banyo mahallinde banyo dolabı, duşa kabin ve ayaklı klozet, mutfak mahallinde ankastre fırın, set üstü ocak ve davlumbaz bulunmaktadır.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL	
İli	İstanbul
İlçesi	Avcılar
Mahallesi	Firuzköy
Pafta No	105
Ada No	521
Parsel No	1
Niteliği	YEDİ BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Yüzölçümü, m2	55021,44
BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Tapu Cinsi	Kat Mülkiyeti
Blok No	6B1
Kat No./ B.B. No.	15 / 112
Arsa Payı	70/93400
Niteliği	Konut
Cilt No	123
Sahife No	12062
Edinme Tarihi /	26.9.2013 - 17508
Malik	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

(EK: 2: Gayrimenkule TAKBİS Örneği)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

02.03.2015 tarih, 10.00 saat itibari ile Avcılar Tapu Sicil Müdürlüğü ve Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve alınan yazılı tapu takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri

Değerleme konusu taşınmazların TKGM tarafından temin edilen 26.02.2015 Tarih ve Saat: 14.35 itibariyle TAKBİS takyidat kayıtları aşağıda sunulmuştur.

Rehinler Bölümünde :

Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Şerhler Bölümünde :

TEDAŞ lehine, 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (521 ada 1 parselde 12656-12657-12658 nolu T.M. yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı ve 520 ada 2 parselde 12655 nolu T.M.yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı) 15.03.2013 – 4916

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde:

Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Beyanlar Bölümünde:

-Diğer (Konusu: 520 ada 2 parselin inşaat alanı 2661 m2 azaltılarak 521 ada 1 parselin inşaat alanı 2661 m2 artırılması ile ilgili vaziyet planı onaylanmıştır.) 08.08.2008 – 14712

-Yönetim Planı : 26.09.2013 – 17508

-KM ne Çevrilmiştir. 27.01.2015 – 1506

Not: TEDAŞ lehine kurulan kira hakları rutin uygulamalar olup taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde İspartakule Toplu Konut Alanına ilişkin olarak Bakanlıkça hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon ve ilave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve ilave Uygulama İmar Planı 644 sayılı kanun hükmünde kararname ve 6306 sayılı kanun hükmünde kararname hükümleri uyarınca Bakanlık Makamının 30.09.2013 tarih ve 15200 sayılı Olur'u ile onaylanan plan kapsamında E:1.50 H_{max}: Serbest, Konut Alanı yapılaşma şartlarında, kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 6B1 bloğa ait;

- 25.10.2011 Tarih ve 2011-287/2 Sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- 30.07.2013 Tarih ve 2013/152-4 Sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı,
- 25.09.2014 Tarih ve 227-6 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Yeni Yapı Ruhsatı, 4/A yapı sınıfında , 1 kat yol seviyesi altında, 18 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere toplam 19 katlı ve 132 adet ünite için 14.796,77m² kapalı alanlı bir adet bina için düzenlenmiştir. 12.09.2013 tarih onaylı Kat irtifakın esas mimari projesine göre konu parselin üzerinde 1 bodrum, zemin, 17 normal kat ve teras katından müteşekkil bir bina planlıdır.

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Ruhsat tarihi itibarıyla, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından verilmiş olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti 3194 sayılı imar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üsleneceği bildirilmiştir.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri almış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur,

5.2.5. Son 3 Yıl İçerisindeki İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.

Taşınmazların yer aldığı parsel için son üç yılda herhangi bir imar değişikliği bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

- **Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**
 - Bölgede çok sayıda satılık konut olması.
- **Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler**
 - Nitelikli site içerisinde olması,
 - İskanlı binada olması,
 - Tercih edilen bölgede bulunması,
 - Ara katta bulunması,
 - Ulaşımın kolay olması.
 - Tamamlanmış altyapı ,
 - TEM otoyoluna yakın mesafede ve cepheli olması sebepleriyle yüksek reklam kabiliyeti,
 - Kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi kalitede olması.

6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özellikleri Rapor "un 5.1.2"nci başlığı altında detaylı açıklanmış olup değer tespitinde, söz konusu gayrimenkulün konumu, kullanım alanı göz önünde bulundurulmuştur.

6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor 'un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır.

UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma analizi ve direkt Kapitalizasyonu analizi yöntemleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu bağımsız bölüm, bulunduğu ana gayrimenkulün tamamını temsil etmediğinden Ayrıştırma (Emsal /Maliyet Yaklaşımı) Yöntemi kullanılmak suretiyle değer tespiti yapılmamıştır.,

6.4.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Bu çalışmada, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumu ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurularak yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

SATILIK TAŞINMAZ EMSALLERİ					
AÇIKLAMA		SATIŞ DEĞERİ			
		Yüzölçümü m ²	TL	TL/m ²	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)
E-1	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı sitede, 14.katta konumlu aynı büyüklükte, 58m ² olarak beyan edilen 1+1 satılık dairedir. Cem Bey 0 (533) 686 74 72	58	200.000	3.448	3.450
E-2	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı sitede, 3.katta konumlu aynı büyüklükte, 72m ² olarak beyan edilen 1+1 satılık dairedir. CF EMLAK 0 (535) 708 66 57	58	215.000	3.706	3.700
E-3	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı sitede, 6.katta konumlu aynı büyüklükte, 77m ² olarak beyan edilen 1+1 satılık dairedir. TURYAP EMLAK 0 (532) 652 21 97	58	207.000	3.568	3.570
E-4	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı sitede, aynı büyüklükte, 5A Bloкта 15.katta, 8B bloкта 7.katta konumlu 78m ² olarak beyan edilen 1+1 satılık dairelerdir. Kelepir fiyatlar olduğu, pazarlık yapılamayacağı belirtildi. MURAT BEY 0 (506) 630 61 72	58	190.000	3.275	3.275
E-5	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı sitede, 12.katta konumlu aynı büyüklükte, 70m ² olarak beyan edilen 1+1 satılık dairedir. TURYAP EMLAK 0 (532) 652 21 97	58	199.000	3.431	3.430
E-6	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı sitede, 12.katta konumlu aynı büyüklükte, 70m ² olarak beyan edilen 1+1 satılık dairedir. Birist Emlak 0 (530) 441 99 00	58	190.000	3.275	3.275

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge konut stoğunun artış gösterdiği bir bölge olup, taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsallerin satış fiyatları incelendiğinde 3.200-3.700 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

Bu birim değerler esas alınarak hesaplanmış olan bağımsız bölüm değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PİYASA YAKLAŞIMI / EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
Bağımsız Bölüm Numarası	112
Bağımsız Bölüm Net Kapalı Alanı, m ²	58,00
Emsal m ² Bedeli, TL	3.250,00
Düzeltilme, TL	1.500,00
Bağımsız Bölüm Değeri, TL	190.000,00

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu **112 numaralı bağımsız bölümün** adil (rayiç) piyasa değeri **190.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4.2. Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

KİRALIK BİNA/PLAZA/BAĞIMSIZ BÖLÜM EMSALLERİ					
AÇIKLAMA		KİRALIK DEĞERİ			
		Yüzölçümü m ²	TL	TL/m ²	USD/m
E-1	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı sitede, 9.katta konumlu aynı büyüklükte, 78m2 olarak beyan edilen 1+1 kiralık dairedir. Anıl Emlak 0 (543) 233 44 90	58	700	12,06	4,82
E-2	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı sitede, 15.katta konumlu aynı büyüklükte, 78m2 olarak beyan edilen 1+1 kiralık dairedir. Evvel Emlak 0 (532) 566 99 97	58	700	12,06	4,82
E-3	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı sitede, 4.katta konumlu aynı büyüklükte, 78m2 olarak beyan edilen 1+1 kiralık dairedir. Anıl Emlak 0 (543) 233 44 90	58	700	12,06	4,82
E-4	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı sitede, 5.katta konumlu aynı büyüklükte, 78m2 olarak beyan edilen 1+1 kiralık dairedir. Anıl Emlak 0 (543) 233 44 90	58	700	12,06	4,82
E-5	Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı sitede, 4.katta konumlu aynı büyüklükte, 78m2 olarak beyan edilen 1+1 kiralık dairedir. Birist Emlak 0 (530) 441 99 00	58	750	12,93	5,17

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu;

Bulunan kira emsalleri genel olarak aynı site içerisinde ara katlarda yer alan taşınmazlardan elde edilmiştir. Site içerisinde aynı tip, 1+1 dairelerin cephelerine, katlarına göre m² emsal kira bedeli 12,06,-TL/m² ile 12,93,- TL//m² arasında aralığında değişmekte olduğu,

Söz konusu bedellerin deklare kiralama bedeli olduğu, pazarlık payının olabileceği, tespitleri yapılmıştır.

- Güncel piyasa koşulları,
- Gayrimenkulün konumu,
- Mimari özellikleri
- Kat ve kattaki konumları

dikkate alınarak, kira değeri hesaplanırken fiili durumda normal katta yer alan kullanımların m² kira bedeli 12,06,-TL/m² esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON	
Bağımsız Bölüm Numarası	112
Bağımsız Bölüm Kapalı Alanı, m2	58,00
m2 Kira Bedeli, TL	12,06
Aylık Kira Bedeli, TL/m ²	699,48
Yıllık Kira Bedeli, TL/m ²	8.393,76
Kapitalizasyon Oranı	0,0450
Düzeltilme, TL	472,00
Gayrimenkulün Değeri, TL	187.000,00

Sonuç olarak, Direkt Kapitalizasyon Analizi çerçevesinde, değerlendirme konusu 112 numaralı bağımsız bölümün adil (rayiç) piyasa değeri ~187.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

6.5. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.5.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün “En Etkin Ve Verimli Kullanımı temsil ettiği düşüncesi ile Rapor ’da “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” yapılmamıştır

6.5.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan çalışmalarda, müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

6.5.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor ’un 5.2’nci bölümünde, Yasal Süreç Analizinde detayları verildiği üzere, bağımsız bölüm üzerinde, gayrimenkulün devrini kısıtlayıcı veya değerini etkileyici herhangi bir takyidat/şerh yer almamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında bağımsız bölüm değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemi kullanılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO	
	TL
Emsal Karşılaştırma(Piyasa) Yaklaşımı	190.000,00
Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi	187.000,00

Sonuç olarak, değerlendirme konusu gayrimenkulün; farklı yöntemlerle bulunan değerlerinin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu,

Emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan **190.000.-TL (Yüzdoksanbin.-TL)** takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz Avcılar Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Avcılar Belediye'sinde yapılan araştırmalar sonucunda ve incelenen yasal belgeler göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu taşınmaz ile ilgili yapı ruhsatları ve onaylı mimari proje bulunmaktadır.

Bu nedenle tüm yasal gereklerin yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "konut" olarak bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 112 numaralı bağımsız bölümün Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi mevcuttur.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Raporu'nun 5.2.'nci bölümünde yer alan Yasal Süreç Analizi ve 6.5.3'üncü Gayrimenkul ve Buna Bağlı Haklara İlişkin Hukuki Analiz bölümünde de detayları verildiği üzere; Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mevzuat gereğince bütün izinlerinin alınmış olduğu, üzerlerinde devri kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı, GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı, kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin hukuki ve teknik durumu rapor içerisinde belirtildiği üzere incelenmiş olup nihai sonuç bölümündeki tespitlere katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ne ait, tapuda; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, 521 ada 1 numaralı parselde, 55.021,44m² yüzölçümlü 'Yedi Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası' vasıflı ana taşınmazın, 6B1 Blok, 15.Normal katta konumlu 112 Bağımsız Bölümün, yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değeri tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda;

Değerleme tarihi itibarıyla peşin değer esasına göre, adil piyasa değerinin,

KDV hariç 190.000,00-TL

KDV dahil 191.900,00-TL

Olduğu kanaatine varılmıştır

Saygılarımızla

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %1 kabul edilmiştir.

3- 1 USD= 2,50 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

Ayşe Malike Müge EKİCİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.: 402885

Aydın BİLGİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.: 401518

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
MİT FAKÜLTESİ-KOZAN ÇAMLI ÇAYIRI
KURUMSAL SİGORTA EKİ 19/5/3/19 AYRILIK İSTANBUL
T. 0216 41 22 30 - 34 - 35 Faks : 0216 425 10 47
Genelkurum VİD : 751 018 8220

9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

Ek: 2 (TAKBİS çıktıları)

Ek: 3 (Mimari Proje)

Ek: 4 (Lisans belgeleri)