

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN
İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP
3.KISIM BÜNYESİNDEKİ 525 ADA 1 PARSEL
ÜZERİNDEKİ PROJE**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	31.07.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	31.07.2013
DEĞERLEME TARİHİ	05.08.2013
RAPOR TARİHİ	13.08.2013
RAPOR NO	EML-1307003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3.KISIM BÜNYESİNDEKİ 525 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJE
DEĞERLEME ADRESİ	KAYABAŞI MAHALLESİ, KAYABAŞI TOPLU KONUT ALANI 525 ADA 1 PARSEL KAYAŞEHİR/BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - 425 Adet Ünitenin Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 2** - İNA tablosu
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı (kopya)
- Ek 5** - İmar durum belgesi (kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Mahal Listesi (kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B
K: 1-2-3-4-5-6-7-8
Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki değerinin ve proje bünyesindeki 504 adet bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 13.08.2013 tarih ve EML-1307003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Ş.Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 3.KISIM KONUT, OKUL İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.08.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 525, PARSEL: 1, ALANI: 33.755,50m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	525 ADA 1 PARSEL E=2,00 HMAX=SERBEST T1 (TİCARET VE KONUT ALANLARI) YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	40.170.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	41.170.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	129.002.582,81 TL
504 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	105.758.722,59 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 525
Parsel No : 1
Alanı : 33.755,50 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 10217
Cilt No : 102
Sayfa No : 10120
Tapu Tarihi : 13.09.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 13.08.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyan:

*06.05.2013 tarih 1069 sayı ile rezerv yapı alanında kalmıştır (Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü lehine 13.05.2013 tarih 7064 yevmiye) (İlgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

Taşınmaz imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 23.11.2009 tarih ve 12746 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına, 13.09.2012 tarih 10217 yevmiye no ile satış işleminden ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve Emlak Konut GYO dan alınan ekte sunulan imar durum belgesi göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Taşınmaz 09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Revizyon Uygulama İmar Planı ve plan notlarına haizdir. 33.755,50m² alanlı taşınmaz Emsal:2, h(max):serbest, T1(ticaret ve konut alanları) imar alanında kalmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen şifahi bilgiye göre Kayabaşı Revizyon Uygulama İmar Planı Notları Genel Hükümler (*)25. maddesine istinaden parseller arasında emsal kaydırması yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan şifahi bilgiye göre 525 ada 1 parselde kullanılan emsal 59.056,30 m², aktarılan emsal 8.454 m²'dir.

(*)Kayabaşı Revizyon Uygulama İmar Planı Notları Genel Hükümler:

Madde 25:Mülkiyeti aynı malikte olmak kaydıyla iki parsel arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20'sini geçmemek üzere emsal değeri adalar/parseller arasında kaydırılabilir. Bu durum ilçe belediyesi tarafından kaydırma yapılan ada/parsellerin tapu kayıtlarına beyan verilir. Taşınmazın tapu kayıtlarında değerlendirme tarihi itibarıyla emsal kaydırması ile ilgili bir beyan olmadığı görülmüştür.)

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

*02.07.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde yer almakta olup bu ilave olarak 04.06.2012 tarihli "Kuzey Marmara Otoyolu İspartakule Bağlantısı Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında, ayrıca "Kısmen Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağında, Kısmen Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağında, Kısmen İmar Yolunda" kalmaktadır. 02.07.2009 tasdik tarihli plana göre yapılaşma koşulları Emsal: 2.00, Ticaret Alanında yer almaktadır.

*525 ada 1 parsel sayılı taşınmazı da içine alan bölge: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ikinci maddesinin (c) fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

525 ada 1 parsel haiz 5 adet yapı ruhsatı bulunmaktadır.

A1 blokta 70 adet daire için toplam 10.761m² inşaat alanı için,

A2 blokta 70 adet daire için toplam 10.485m² inşaat alanı için,

B1-B2 bloklarda 89 adet daire için toplam 16.773m² inşaat alanı için,

B3-B4 bloklarda 90 adet daire için toplam 14.899m² inşaat alanı için,

D blokta 185 adet daire, 6 adet dükkan için toplam 32.549m² inşaat alanı için ruhsat alındığı görülmüştür.

Ruhsatların toplam alanı 85.467m²'dir.

BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	TOPLAM DAİRE SAYISI	TOPLAM DÜKKAN SAYISI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
A1	31.05.2013	00141	70	-	70	4A	11	10.761,00
A2	31.05.2013	00140	70	-	70	4A	11	10.485,00
B1-B2	31.05.2013	00151	89	-	89	4A	11	16.773,00
B3-B4	31.05.2013	00142	90	-	90	4A	11	14.899,00
D	31.05.2013	00143	185	6	191	4A	33	32.549,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI								85.467,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

525 ada 1 parsel üzerinde ruhsatlandırılmış ancak henüz inşaatına başlanmamış 7 adet blok bulunmaktadır. Her bir bloğa ait ruhsat belgeleri ve mimari proje incelenmiştir. Mahallinde parsel üzerinde herhangi bir inşai çalışma yapılmamıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen;

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 33.755,50 m² alana sahip 525 ada 1 parsel, üzerine inşa edilecek yapı ruhsatlarına göre 3 adet mono blok, 2 adet ikiz blok toplam 504 konut, 6 dükkan bölümünden oluşan projedir.

1+1 dairelerin satışa esas brüt kullanım alanları 51,49m² ile 80,12m² arasında değişmekte olup proje kapsamında toplam 75 adet 1+1 daire bulunmaktadır.

2+1 dairelerin satışa esas brüt kullanım alanları 93,79m² ile 118,6m² arasında değişmekte olup proje kapsamında toplam 200 adet 2+1 daire bulunmaktadır.

3+1 dairelerin satışa esas brüt kullanım alanları 116,56m² ile 185,51m² arasında değişmekte olup proje kapsamında toplam 216 adet 3+1 daire bulunmaktadır.

4+1 dairelerin satışa esas brüt kullanım alanları 192,22m² ile 195,26m² arasında değişmekte olup proje kapsamında toplam 13 adet 4+1 daire bulunmaktadır.

Emlak Konut GYO tarafından tarafımıza iletilen çarşaf listelerde dükkan alanları belirtilmemiş olup, ruhsat belgelerinde belirtilen toplam dükkan alanı 819,92 m² ' dir.

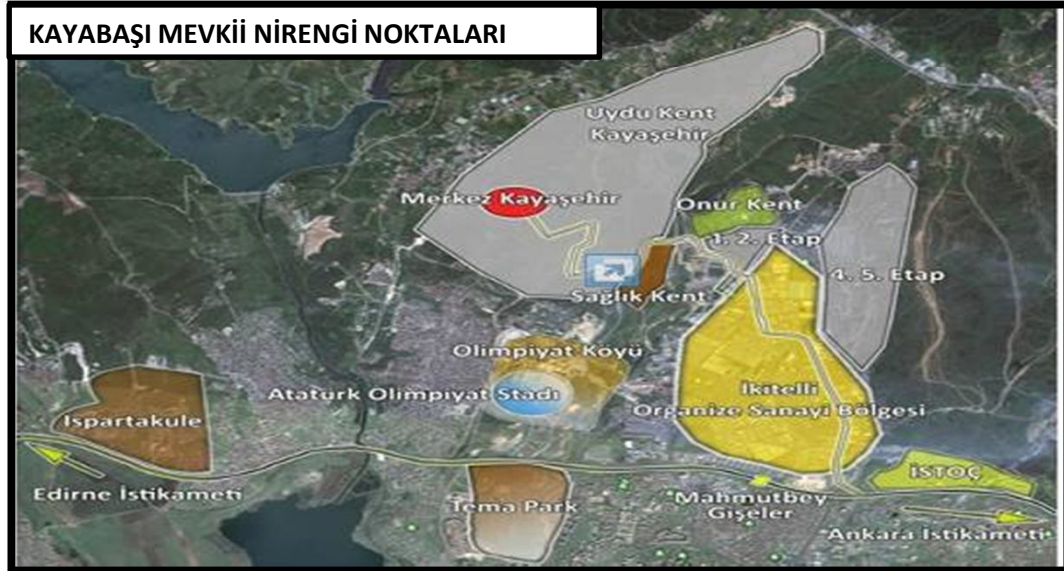
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

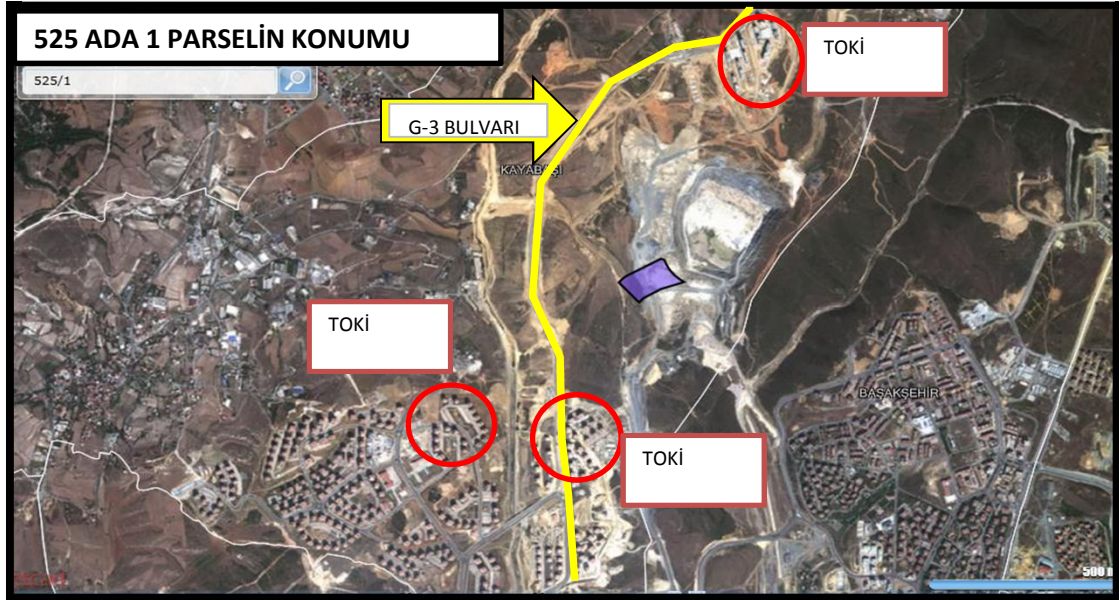
Değerleme konusu 525 ada 1 parsel Başakşehir ilçesi sınırları içinde Kayabaşı mevkiinde yer almaktadır. Taşınmazın çevresindeki Olimpiyat Stadı, Toki Kayaşehir Toplu Konutları nirengi noktalarıdır.

Bölge, 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölge orta gelir düzeyine sahip olan kitlenin tercih ettiği yaşam alanıdır. Yakın çevresinde konut projeleri devam etmektedir. Parsel etrafındaki imar yolları henüz açılmamıştır. Çevresinde çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza ulaşım TEM İstanbul-Edirne Otoyolu yanyol üzerinden Olimpiyat Stad Yolu aracılığıyla G-3 Bulvarı üzerinden ulaşılabilir. Parselin en yakınında 35m'lik "G-3 Bulvarı" olarak isimlendirilmiş karayolu bulunmaktadır. İmar yolları henüz açılmadığı için değerlendirme konusu parsel ulaşım imkanı iş makineleri ve arazi araçlarıyla sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 525 ada 1 parsel 33.755,50m² arsa üzerine inşaatı planlanan proje 3 adet mono blok, 2 adet ikiz blok şeklinde toplam 504 konut, 6 dükkan olacak şekilde 510 adet üniteden oluşmaktadır. Parsel üzerinde, vaziyet planından edinilen bilgilere göre konut ve ticaret alanları dışında, spor sahası, oyun bahçesi, süs havuzu gibi peyzaj öğeleri yapılacağı düşünülmektedir. Proje bünyesinde inşaatı planlanan 504 konut ünitesinin blok bazında daire tipine göre sayısal verileri şu şekildedir:

- *A1 blokta 11 adet 1+1, 35 adet 2+1, 24 adet 3+1;
- *A2 blokta 10 adet 1+1, 35 adet 2+1, 25 adet 3+1;
- *B1 blokta 6 adet 1+1, 21 adet 2+1, 14 adet 3+1;
- *B2 blokta 1 adet 1+1, 29 adet 2+1, 11 adet 3+1, 7 adet 4+1;
- *B3 blokta 5 adet 1+1, 21 adet 2+1, 15 adet 3+1;
- *B4 blokta 1 adet 1+1, 29 adet 2+1, 13 adet 3+1, 6 adet 4+1;
- *D blokta 41 adet 1+1, 30 adet 2+1, 114 adet 3+1

konut ünitesi bulunmaktadır. Proje bünyesinde yer alan bloklardaki konut ünitelerinin adet ve alan dağılımlarına ilişkin bilgiler Emlak Konut GYO'dan edinilen çarşaf listelerden alınmış olan satışa esas brüt alanlar toplamıdır. D blokta 6 adet dükkan ünitesi bulunmakta olup, tarafımıza ibraz edilen çarşaf listede dükkan alanları belirtilmemiştir. Ruhsat belgesinde belirtilen 819,92m² lik alan satışa esas brüt olarak kabul edilmiştir.

BLOK ADI	KONUT ADEDİ	KONUT ALANI (m ²)
A1	70	7.543,44
A2	70	7.599,97
B1-B2	89	10.906,09
B3-B4	90	11.075,99
D	185	21.546,91
		58.672,40

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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

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

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği ve sonucu olarak kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 verilerine göre ilçe nüfusu 224.055 kişidir.

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve Ispartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir. İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bir bölgededir.
- * Parsel için alınmış ruhsatlar bulunmaktadır.
- * Mevcut imar planları dahilinde konut+ticaret imarlıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazın cephe alacağı imar yolları henüz açılmamıştır. Bu nedenle parsel ulaşım sadece iş makineleri ve arazi araçları ile sağlanabilmektedir.
- * Mevcutta inşaat çalışmaları başlamamıştır.
- * Etrafında çok sayıda boş parsel bulunmakta olup, yapılaşma çok seyrek.
- * Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.
- * Yapılaşmanın yoğun olmaması nedeniyle bölgede sosyal donatı alanları kısıtlıdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Konut Emsalleri

* ALTIN EMLAK

Tel 0 212 500 16 00

Bahçetepe projesi içerisinde yer alan taşınmazlar için görüşülmüştür. Site dışına bakan 4. katta yer alan 3+1, 143m² olarak pazarlanan daire için 375.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır (2.622.-TL/m²). Aynı projede 2+1, 100m² olarak pazarlandığı beyan edilen daire fiyatlarının 275.000.-TL ile 300.000.-TL aralığında değiştiği bilgisi alınmıştır (2.750-3.000.-TL/m²). Bahçetepe projesi havuzlu, sosyal donatıları olan bir proje olup, söz konusu projelere göre daha nitelikli olduğu öngörülmüştür.

* SAHİBİNDEN

Tel 0 542 417 66 36

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan Kayaşehir 17.Bölgede borcunun kalmadığı beyan edilen 2+1, 122m² olarak pazarlanan 4.katta yer alan taşınmaz yola cephelidir. Taşınmazın iç mekanlarında tadilat yapıldığı beyan edilmiş olup, 225.000.-TL istenildiği öğrenilmiştir.(1.844.-TL/m²)

* LİDER YATIRIM EMLAK

Tel 0 533 341 09 92

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan Kayaşehir 17.Bölgede(1270.-TLX173ay) borcu olduğu beyan edilen 4+1, 252m² olarak pazarlanan yüksek girişte konumlu taşınmaz için 190.000.-TL istenildiği öğrenilmiştir.Borçları dahil toplam rakam ~410.000.-TL olarak hesaplanmıştır. (1.626.-TL/m²) Taşınmazların tapusunun henüz çıkmadığı(krediye uygun olmadığı) bilgisi alınmıştır.

*** LİDER YATIRIM EMLAK**

Tel 0 533 341 09 92

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan Kayaşehir 17.Bölgede(2800.-TLX68ay) borcu olduğu beyan edilen 4+1, 252m² olarak pazarlanan ara katta konumlu taşınmaz için 245.000.-TL istenildiği öğrenilmiştir. Borçları dahil toplam rakam ~435.000.-TL olarak hesaplanmıştır. (1.726.-TL/m²) Taşınmazların tapusunun henüz çıkmadığı(krediye uygun olmadığı) bilgisi alınmıştır.

*** AĞAOĞLU MY EUROPE SATIŞ OFİSİ**

Tel 444 67 77

Taşınmazlara yakın konumda benzer nitelikte bulunan Ağaoğlu My Europe Sitesinde m² birim fiyatlarının 2.000-4.000.-TL/m² civarında olduğu bilgisi alınmıştır. My World Europe, Pool Residence, Arena Residence ve Golf Residence olmak üzere 3 bölümde yer alan 17 blokta toplam 3080 konut ve 20 ikiz villadan oluşmakta olup, sosyal donatıları ve niteliği bakımından değerlendirme konusu projeye göre daha iyidir.

Dükkan Emsalleri

*** USTA EMLAK**

Tel 0 212 678 37 71

TOKİ 8. bölge içerisinde yer alan 150m² açık, 150m² kapalı alanı olduğu beyan edilen dükkanın 96 ay taksitle 3.100.-TL den ~300.000.-TL borcu olduğu ve 550.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Toplam değeri 850.000.-TL'na tekabül etmektedir.(5.666.-TL/m²)

*** MELİTA GAYRİMENKUL**

Tel 0 212 466 12 44

Merkez Kayaşehir AVM içerisinde yer alan oyuncakçı dükkanının 210m² olduğu ve 2.800.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bulunduğu AVM'de eğlence merkezi, Hilton Otel vb. bulunmakta olup, nitelikli bir projedir.(13.333.-TL/m²)

*** KARADENİZ EMLAK**

Tel 0 533 661 45 47

860 adet konutun yer aldığı TOKİ 5. bölgede yer alan tek işyeri olduğu beyan edilmiş olup, 44m²'dir. Taşınmaz için 105 ay 6.700.-TL taksit bulunduğu, peşin 450.000.-TL istenildiği öğrenilmiştir. Yaklaşık satış rakamı 1.150.000.-TL'dir. (26.136.-TL/m²)

Arsa Emsalleri*** YILDIZ GAYRİMENKUL**

Tel 0542 422 95 83

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Toplu Konut alanında Emsal: 1.50, konut imarlı 13.000m² arsa için 10.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.(769.-TL/m²)

*** EMLAKÇI**

Tel 0212 500 19 00

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Toplu Konut alanında Emsal: 1.50, konut imarlı 12.855m² arsa için 12.600.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.(980.-TL/m²)

*** KAYAŞEHİR MERKEZ EMLAK**

Tel 0 (212) 777 10 00

Merkeze daha uzak konumda bulunan Emsal:1.00, konut+ticaret imarlı 6.600m² arsanın 3.630.000.-TL'den satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(550.-TL/m²)

*** SİTE EMLAK**

Tel 0 (212) 472 64 25

Olimpiyat Stadının yanında olduğu beyan edilen, Emsal:1,25, konut alanında kalan 32.000m² 'lik arsa için 28.000.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. 24.000m² inşaat alanına sahip olduğu bilgisi şifahi olarak alınmıştır. (875.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		10.000.000	12.650.000	3.630.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	33.755,50	13.000	12.855	6.600
BİRİM M ² DEĞERİ		769	984	550
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	2,00	1,50	1,50	1,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 20%	KÖTÜ 30%
FONKSİYON	KONUT+TİCARET	KONUT	KONUT	KONUT+TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 30%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	30%
KONUM		ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 15%	KÖTÜ 30%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		60%	55%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.190	1.231	1.525	825

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu toplu konut bölgesinde bulunan arsaların imar koşullarının farklılaştığı, parsellerin konumlarına ve yapılaşma koşullarına göre birim m² değerlerinin 500.-TL-1.250.-TL aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan incelemelerde emsal taşınmazların imar koşullarının , taşınmaza göre daha kötü olduğu görülmüştür. Hazırlanan karşılaştırma tablosunda konum, alan, imar koşulları vb. unsurlar kıyaslanarak 525 ada 1 parsel için 1.190.-TL/m² değer öngörülmüştür.

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; orta-üst düzey gelirin tercih ettiği konut bölgesi olduğu gözlemlenmiştir. Bölgedeki konut rakamlarının nitelikli sitelerde(sosyal tesis alanları, güvenli, havuzlu, inşaa kalitesi yüksek vb.) 2.000.-TLm²-4.000.-TL/m² aralığında, site kapsamında sosyal olanaklarının kısıtlı olduğu konutlarda(otopark alanı,peyzaj düzenlemesi vb.) ise 1.500.-TL/m²-2.100.-TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
525	1	33.755,50	1.190	40.169.045,00	20.812.976,68
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				40.170.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-USD)				20.813.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Projenin mevcut duruma esas değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır.

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1.190.-TL/m² olabileceği kabul edilmiştir.

Ayrıca, projenin verilerinden yararlanılarak ekte sunulan nakit akışı tablosu düzenlenmiş ve bu verilerden projenin toplam hasılatının bugünkü değerine ulaşmaya çalışılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve Emlak Konut GYO' nun yaptığı diğer projelerdeki hasılat paylaşım oranları da incelendiğinde hasılat paylaşım oranının %25 ila %35 civarında olduğu kanaatine varılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının yaklaşık % 32 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiştir. Buna göre değerlendirilen proje için geliştirilmiş arsa değerinin 41.280.827.-TL olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Arsa değeri için kullanılan iki yöntem arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlerinin piyasa koşullarına ve arz/talep oranına bağlı olarak değişiklik göstermesi de dikkate alındığında arsa değerinde piyasa değeri yaklaşımından elde edilen değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Arsa üzerinde yapılacak proje için düzenlenmiş ve onaylanmış yapı ruhsatları ve mimari projeler dikkate alındığında mevcut durum için arsa değeri üzerine eklenecek olan maliyet tutarının yaklaşık 1.000.000-TL olduğu kanaatine varılmıştır.

Maliyet Yaklaşımına göre;

Projenin (525 Ada 1 Parsel) mevcut durum değeri 41.170.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere şirketten alınan bilgiye göre satılabilir alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir inşaat alanı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

522 ada 1 parsel

- Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edileceği planan proje kapsamında yer alan konut ünitelerinin satışa esas alanı 58.672,4 m², dükkan ünitelerinin ise satışa esas alanı 819,92 m² olarak dikkate alınmış olup alan bilgileri şirket tarafından tarafımıza gönderilen listelerden ve bilgilerden alınmıştır. Dükkan ünitelerinin satışa esas brüt alanlarına ilişkin bilgi çarşaf listelerde belirtilememiş olup, ruhsatta belirtilen dükkan alanları satışa esas alan olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %25' inin, 2.dönemde %30' unun, 3.dönemde ise %45' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Dükkan ünitelerde 1. ve 2. dönemde oturma tam başlamamış olacağı öngörüsüyle dükkan satışının gerçekleşmeyeceği, 3.dönemde ise dükkan satışlarının %100' ünün gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.150.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %20 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.000.-TL/M² olarak alınmıştır, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **129.002.582,81.-TL** olarak takdir edilmiştir

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 525 ada 1 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki parselin tamamı dikkate alınarak takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARİÇ (TL)	USD	EURO
41.170.000	21.331.606	16.082.031
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARİÇ (TL)	USD	EURO
129.002.583	66.840.716	50.391.634
504 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARİÇ)		
KDV HARİÇ (TL)	USD	EURO
105.758.723	54.797.266	41.312.001

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekte listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Proje kapsamındaki 504 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

504 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	105.758.722,59 .-TL
--	----------------------------

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

Proje ile ilgili düzenlenmiş olan bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, alınan bilgilere göre böyle bir sözleşme düzenlenmemiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

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

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
41.170.000	21.331.606	16.082.031	48.580.600
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
129.002.583	66.840.716	50.391.634	152.223.048

*Değerleme tarihi itibarıyla ana gayrimenkul üzerinde bağımsız bölümler oluşturulmadığından proje hali hazırda arsa aşamasında olup, KDV oranı bu duruma bağlı olarak % 18 olarak alınmıştır.

1 USD = 1,9300 .TL

1 EURO = 2,5600 .TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.