

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ'NDE YER ALAN
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 2.KISIM PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	14.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	14.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2012
RAPOR TARİHİ	31.12.2012
RAPOR NO	EML-1211006
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 2.KISIM PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	AYDINLI MAHALLESİ ÇAMLI BELDE YOLU TUZLA EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 2.KISIM EVLERİ TUZLA / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Bağımsız Bölüm Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 5** - Tapu Kaydı - (kopya)
- Ek 6** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları(kopya)
- Ek 8** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 9** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 10** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Büyükdere Caddesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No: 4
Kat: 2 Mecidiyeköy / İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan proje bünyesindeki 1683 adet bağımsız 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 31.12.2012 tarih ve EML-1211006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Berrin KURTULUŞ SEVER ve Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, Onur ÖZGÜR ve Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 2.KISIM PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-5
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAAT FAALİYET DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	8890 ADA 1 NO'LU PARSEL 10.05.2010 TASDİK TARİHLİ 1/100 ÖLÇEKLİ AYDINLI MEVKİİ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA ; Hmax=SERBEST , E=1.75 KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	53.230.881,20 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	168.618.345,29 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	182.879.717,25 TL
1683 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	175.714.194,30 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	TUZLA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	AYDINLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	8890
Parsel No	:	1
Alanı	:	85.856,26 M ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR.
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cilt/Sayfa No	:	
Bağımsız Bölüm No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tuzla Tapu Müdürlüğü'nden 17.12.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

8890 ada 1 parsel ; 470-471-493 no'lu parsellerin tevhid işlemi ile oluşan parseldir.Ayrıca söz konusu parselin mülkiyeti 11.08.2010 tarihinde T.C.:Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adına satış işlemi sonucunda geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 06.12.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 7052-Ç.22730 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre ;

10.05.2010 tasdik tarihli İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınli Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesi (470-471-Eski 493 Parseller) 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Hmax=Serbest, E=1.75 konut alanında kalmaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

8890 ada 1 parsel üzerinde bulunan Tuzla Emlak Konutları 1.Etap 2.Kısım bünyesinde 25 adet konut bloğu, 1 ticaret bloğu, 1 sosyal tesiste (yönetim binası) toplam 1683 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Yapı ruhsatlarının onay tarih ve numaraları aşağıda olup, belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Ada/ Parsel	Fonksiyon	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
8890/1	Mesken	A2-1	27.08.2010	512/10	89	7.677,45
8890/1	Mesken	A2-2	27.08.2010	513/10	96	8.181,87
8890/1	Mesken	A2-3	27.08.2010	514/10	89	7.677,45
8890/1	Mesken	B3-1	27.08.2010	498/10	68	8.486,49
8890/1	Mesken	B3-2	27.08.2010	499/10	68	8.486,49
8890/1	Mesken	B3-3	27.08.2010	505/10	68	8.486,49
8890/1	Mesken	B3-4	27.08.2010	510/10	68	8.486,49
8890/1	Mesken	B3-5	27.08.2010	500/10	68	8.486,49
8890/1	Mesken	B3-6	27.08.2010	506/10	68	8.486,49
8890/1	Mesken	B3-7	27.08.2010	511/10	68	8.486,49
8890/1	Mesken	B4-1	27.08.2010	501/10	71	9.053,21
8890/1	Mesken	B4-2	27.08.2010	502/10	71	9.053,21
8890/1	Mesken	B4-3	27.08.2010	503/10	71	9.053,21
8890/1	Mesken	B4-4	27.08.2010	508/10	71	9.053,21
8890/1	Mesken	B4-5	27.08.2010	504/10	71	9.053,21
8890/1	Mesken	B4-6	27.08.2010	509/10	71	9.053,21
8890/1	Mesken	B4-7	27.08.2010	507/10	71	9.053,21
8890/1	Mesken	D3-1	27.08.2010	515/10	52	7.727,33
8890/1	Mesken	D3-2	27.08.2010	516/10	52	7.727,33
8890/1	Mesken	D3-3	27.08.2010	517/10	52	7.727,33
8890/1	Mesken	D3-4	27.08.2010	520/10	52	7.727,33
8890/1	Mesken	D4-1	27.08.2010	518/10	56	8.196,20
8890/1	Mesken	D4-2	27.08.2010	519/10	56	8.196,20
8890/1	Mesken	D4-3	27.08.2010	521/10	56	8.196,20
8890/1	Mesken	D4-4	27.08.2010	522/10	56	8.196,20
8890/1	Dükkan	E	27.08.2010	523/10	4	552,04
8890/1	Yönetim Binası	G	27.08.2010	524/10		2.188,12
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI						212.748,95

8890 ada 1 parsel üzerinde bulunan tüm bloklar için 13.12.2011 tarihinde 791-817/11 no ile "Ruhsat Düzeltmesi" nedeni ile ruhsat yenilemesi yapılmıştır. Projeye ait blok isimleri , inşaat alanları ve bağımsız bölüm sayılarında herhangi bir değişiklik gözlemlenmemiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde planlanan İstanbul Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi Tuzla Emlak Konutları 1.Etap 2.Kısım Projesi kapsamında 25 adet konut bloğu, 1 ticaret bloğu, 1 sosyal tesiste (yönetim binası) toplam 1683 (1679 adet konut , 4 adet dükkan) adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeler ve Maksim İnşaat A.Ş. den alınan bilgiler ışığında, proje genelinde inşaat seviyesi yaklaşık %89 ' dur.

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 taşınmazlar; İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi içinde bulunan 8890 Ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan Tuzla Emlak Konutları 1.Etap 2.Kısım projesine ait 1679 adet konut ve 4 adet dükkan niteliğinde olmak üzere toplam 1683 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi içinde bulunan 8890 Ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan Tuzla Emlak Konutları 1.Etap 2.Kısım projesine ait 1679 adet konut ve 4 adet dükkan niteliğinde olmak üzere toplam 1683 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Çevresinde nitelikli konut projeleri bulunmakta olup, bunlardan bazıları; Akdeniz Evleri, Doğakent Sitesi, Çamlıbelde Villaları, Gizli Bahçe Konaklarıdır.

Ayrıca Deniz Harp Okulu, İTÜ Denizcilik Fakültesi, Okan Üniversitesi ve Sabancı Üniversitesinin bölgenin bilinen yapılaşmalarından bazılarıdır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Boğaziçi Köprüsü'nden Ankara istikametine E-5 (D-100) Karayolu üzerinden ilerlerken Tersane Köprüsü Kavşağından sağa dönülerek E-80 Bağlantı Yoluna girilir. E-80 Bağlantı Yolu üzerinde 900 m sonra sağa dönülerek Bulvar Caddesine ve devamındaki Hürriyet Caddesi ile Çamlıbelde Yolu üzerinde yaklaşık 3.3 km sonra projeye ulaşılmaktadır. Proje Boğaziçi Köprüsüne yaklaşık 35 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 42 km, Kurtköy Havalimanına 8 km, Haydarpaşa Garına ise yaklaşık 35 km uzaklıktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

İnşaatı devam eden projede 25 adet konut bloğu, 1 ticaret bloğu, 1 sosyal tesis bloğu (yönetim binası) , 2 adet yarı açık - kapalı otopark ile ada içi altyapı ve çevre düzenlemesi işleri bulunmaktadır. Projenin yapı ruhsatları alınmıştır. Projede; Vaziyet planında belirtilen şekilde site çevresi güvenlik duvarları ile çevrilerek olup sosyal donatıları (spor alanları, yürüyüş parkuru çocuk oyun alanları) na sahip olacaktır.

Proje bünyesindeki konutlar ; 1+1 - 2+1 - 3+1 kullanımlı olarak farklı tiplerde tasarlanmıştır.

Parsel üzerinde A2-1 , A2-2 , A2-3 , B3-1 , B3-2 , B3-3 , B3-4 , B3-5 , B3-6 , B3-7 , B4-1 , B4-2 , B4-3 , B4-4 , B4-5 , B4-6 , B4-7 , D3-1 , D3-2 , D3-3 , D3-4 , D4-1 , D4-2 , D4-3 , D4-4 , E , G bloklar bulunmaktadır. E Blok ticaret bloğu , G Blok sosyal tesis (yönetim binası) olup diğer bloklar konut bloklarıdır.A2-1 ve A2-3 Blokların herbiri 15 kattan ibaret olup yapı ruhsatına göre herbirinde 89 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte 7.677,45 m² inşaat alanına sahiptir.A2-2 Blok 16 kattan ibaret olup yapı ruhsatına göre 96 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte 8.181,87 m² inşaat alanına sahiptir.B3 Blokların herbiri 15 kattan ibaret olup yapı ruhsatına göre herbirinde 68 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte 8.486,49 m² inşaat alanına sahiptir.

B4 Blokların herbiri 15 kattan ibaret olup yapı ruhsatına göre herbirinde 71 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte 9.053,21 m² inşaat alanına sahiptir.D3 Blokların herbiri 15 kattan ibaret olup yapı ruhsatına göre herbirinde 52 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte 7.727,33 m² inşaat alanına sahiptir.D4 Blokların herbiri 16 kattan ibaret olup yapı ruhsatına göre herbirinde 56 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte 8.196,20 m² inşaat alanına sahiptir.E Blok 2 kattan ibaret olup yapı ruhsatına göre 552,04 m² inşaat alanına sahiptir.G Blok 4 kattan ibaret olup yapı ruhsatına göre 2.188,12 m² inşaat alanına sahiptir.

Yerinde yapılan incelemeler sonucunda ve Maksem İnşaat A.Ş. den alınan bilgiye göre tüm bloklar yaklaşık %89,36 inşaat seviyesine sahiptirler.



Proje bünyesinde yer alan bloklardaki konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler çarşaf listelerden alınmış olan satışa esas brüt alanlar toplamıdır.

Blok Adı	Konut Adedi	Konut alanı (m ²)
A1-1	89	6.162,28
A2-2	96	6.641,22
A2-3	89	6.162,28
B3-1	68	7.219,68
B3-2	68	7.219,68
B3-3	68	7.219,68
B3-4	68	7.219,68
B3-5	68	7.219,68
B3-6	68	7.219,68
B3-7	68	7.219,68
B4-1	71	7.539,95
B4-2	71	7.539,95
B4-3	71	7.539,95
B4-4	71	7.539,95
B4-5	71	7.539,95
B4-6	71	7.539,95
B4-7	71	7.539,95
D3-1	52	6.261,91
D3-2	52	6.261,91
D3-3	52	6.261,91
D3-4	52	6.261,91
D4-1	56	6.812,50
D4-2	56	6.812,50
D4-3	56	6.812,50
D4-4	56	6.812,50
TOPLAM	1.679	174.580,83

Blok Adı	Dükkan Adedi	Dükkan Alanı (m ²)
E	4	275,54

GENEL TOPLAM	1.683	174.856,37
---------------------	--------------	-------------------

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV A
Kullanım Amacı	:	KONUT - DÜKKAN
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	Parsel üzerindeki bloklar site içi , konut alanı ve cadde manzaralıdır.

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	2.Derece	<input type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bitmişlik seviyesi projenin genel özellikleri ve inşaat maliyetleri açısından değerlendirilmiş olup blok bazında yukarıda belirtilmiştir. Tüm blokların kaba inşaatı tamamlanmış olup , iç mekan yapımları, otopark alanlarının yapımı devam etmekte , çevre düzenlemesi yapılmamış durumdadır.

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, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. 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, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 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

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km² alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km²'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.

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.

İstanbul için 2010 yılındaki nüfus 15.4 milyon, istihdam 6 milyon olarak öngörülmüştür. Nüfusun %34'ünün, istihdamın ise %33'ünün kentin Asya yakasında yerleşmesi öngörülmüştür.

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 - Tuzla İlçesi

Tuzla'nın doğusunda Gebze İlçesi batısında Pendik, kuzeyinde Pendik ve güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Tuzla engebeli bir toprak yapısına sahiptir. Tuzla'nın güneyinde Tuz Burnu büyük bir çıkıntı oluşturmaktadır. Tuzla'nın kıyısı burunlarla ve koylarla girintili ve çıkıntılıdır. Tuzla Körfezinde; Mezar Burnu, Dalyan Burnu, Tuz Burnu, Sarp Burnu, Tuz Burnunun güneyinde Şemsiye Adası, Korsan Adası, İncir Adası ve Ekrembey (Eşek Adası) bulunmaktadır. Ayrıca, Sakız Adası Burnu ile İçmeler Burnu belirgin bir çıkıntı yapmıştır. İlçemiz Marmara Bölgesinde Kocaeli Yarımadasının güneybatısında yer alır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktadır. Haydarpaşa'ya 32 km. uzaklıktadır. Kuzeyinde ve batısında Pendik ilçesi, doğusunda Gebze ilçesi (Kocaeli) güneyinde Marmara Denizi bulunur. Seksen altı kilometre kare yüz ölçümüne sahip ilçemiz, Marmara Denizinde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir.

Tuzla İlçe sınırları içerisinde yaşayan toplam nüfus 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımı itibariyle 123.225 kişi iken TÜİK'in 2009 yılı ADNKS verilerine göre nüfusu 181.658 kişidir. Bu nüfusa ek olarak, dinlenme tesislerine ve yazlık evlere gelen geçici yazlık nüfus mevcuttur. Bunun yanında yapılaşmadan dolayı inşaatlarda çalışan işçilerde yaz aylarında mevcut nüfusu artırmaktadır. Ayrıca Tuzla Merkez, Mahalle ve Köyüyle yapılaşmaktadır. Özellikle Tren yolunun güneyinde kalan ve asıl Tuzla Mevkii sayılan bölgede çok sayıda konut yapı kooperatifi faaliyet göstermektedir. Bu kooperatif inşaatlarının bir kısmı tamamlanarak iskâna açılmış, büyük bir kısmının da inşaatı sürmektedir. Halen tarla ve arsa şeklinde boş bulunan araziler de aynı duruma namzettir.

Bu sayılanlarla birlikte özellikle Organize Deri Sanayi Bölgesinin İlçe sınırlarına alınması hızlı bir nüfus artışını beraberinde getirmiştir. Tuzla, 1400 yılında Yıldırım Beyazıt tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir. 80'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Tuzla topraklarında dağlık kesim düzlüklerden daha fazladır. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzlükler yer alır ,içerilere gidildikçe, yükseklik artar. Düzlükler, Platolar halinde tepelerin arasında uzanır. En yüksek yerlerde denizden yüksek yerlerde denizden yükseklik 300 metreyi aşmaz. Aydınlı'daki Karatepe denizden 190 m. Kavastepe 109 m. yüksekliklerindedir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın 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 seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü, Tuzla 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

- * Ulaşımın kolay sağlandığı bir konumdadır.
- * Toplu konut alanında yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat devam etmektedir.

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 İstanbul Tuzla Emlak Konutları 1.Etap 2.Kıym Konut İnşaatları ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşi'ne 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(ofis, 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 1683 adet 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

Arsa Emsalleri

*** ZEYBEKLER GAYRİMENKUL**

Tel : 216 491 55 31

Yapılan görüşmede taşınmazlar ile aynı bölgede ana cadde üzerinde bulunan E=1.75 konut imarlı olarak net 2.584 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 2.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(774.-TL/m²)

*** ZEYBEKLER GAYRİMENKUL**

Tel : 216 491 55 31

Yapılan görüşmede taşınmazlar ile aynı bölgede ana cadde üzerinde bulunan E=1.75 konut imarlı olarak net 2.228 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 1.700.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(763.-TL/m²)

*** REMAX VADİ GAYRİMENKUL**

Tel : 216 304 04 44

Yapılan görüşmede taşınmazlar ile aynı bölgede aynı cadde üzerinde bulunan E=1.25 konut imarlı olarak net 1.727 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 2.600.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.506.-TL/m²)

*** REMAX VADİ GAYRİMENKUL**

Tel : 216 304 04 44

Yapılan görüşmede taşınmazlar ile aynı bölgede cadde üzerinde bulunan E=1.75 konut imarlı olarak net 3.657 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 3.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(957.-TL/m²)

*** METAS EMLAK**

Tel : 216 304 04 44

Yapılan görüşmede taşınmazlar ile aynı bölgede cadde üzerinde bulunan E=1.25 konut imarlı olarak net 10.600 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 10.550.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(995.-TL/m²)

Konut Emsalleri

*** CENTURY 21 ERKAY GAYRİMENKUL**

Tel : 216 364 76 36

Yapılan görüşmede Tuzla Emlak Konut 1.Etap 1.Kısım da bulunan 3+1 kullanımlı 118 m² alanlı olarak pazarlanan 3.katta konumlu dairenin 175.000.-TL fiyatla (1.483.-TL/m²) , Tuzla Emlak Konut 1.Etap 2.Kısım da bulunan 3+1 kullanımlı 124 m² alanlı olarak pazarlanan zemin katta konumlu dairenin 155.000.-TL fiyatla (1.250.-TL/m²) , Tuzla Emlak Konut 1.Etap 2.Kısım da bulunan 3+1 kullanımlı 124 m² alanlı olarak pazarlanan son katta konumlu dairenin 180.000.-TL fiyatla (1.452.-TL/m²) , Tuzla Emlak Konut 1.Etap 2.Kısım da bulunan 1+1 kullanımlı 60 m² alanlı olarak pazarlanan 8.katta konumlu dairenin 95.000.-TL fiyatla (1.583.-TL/m²) satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

*** CANTAŞ İNŞAAT**

Tel : 216 393 34 61

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan kapalı otoparklı ve güvenli site olan Premium Konakları'nda bulunan zemin katta konumlu 3+1 kullanımlı 123 m² alanlı olarak pazarlanan yeni dairenin 170.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.382.-TL/m²)

*** SAHİBİNDEN**

Tel : 532 214 70 08

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan kapalı otoparklı ve güvenli site olan Premium Konakları'nda bulunan 1.katta konumlu 2+1 kullanımlı 102 m² alanlı olarak pazarlanan yeni dairenin 155.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.520.-TL/m²)

*** PYRAMID GAYRİMENKUL**

Tel : 216 359 40 30

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan yüzme havuzlu , kapalı otoparklı ve güvenli site olan Dumankaya Adres Botanik Evleri'nde bulunan 2.katta konumlu 1+1 kullanımlı 57 m² alanlı olarak pazarlanan yeni dairenin 90.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.579.-TL/m²)

*** KAÇMAZ EMLAK**

Tel : 216 482 30 90

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan yüzme havuzlu , kapalı otoparklı güvenli sitede bulunan 3.katta konumlu 2+1 kullanımlı 108 m² alanlı olarak pazarlanan yeni dairenin 140.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.296.-TL/m²)

Dükkan Emsalleri

*** AKÇADAĞ EMLAK**

Tel : 216 446 95 00

Yapılan görüşmede toplu konut alanında bulunan binanın zemin katında konumlu olan 70 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 185.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(2.643.-TL/m²)

*** PYRAMID GAYRİMENKUL**

Tel : 216 359 40 30

Yapılan görüşmede toplu konut alanında bulunan binanın zemin katında konumlu olan 102 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 285.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(2.794.-TL/m²)

*** ÖZ ANAKENT EMLAK**

Tel : 216 377 65 64

Yapılan görüşmede toplu konut alanında bulunan binanın zemin katında konumlu olan 80 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 230.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(2.875.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ARSA	ARSA	ARSA
SATIŞ FİYATI		2.000.000	2.600.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	85.856,26	2.584	1.727	3.657
BİRİM M ² DEĞERİ		774	1.506	957
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	E=1,75 ; KONUT	E=1,75 ; KONUT	E=1,25 ; KONUT	E=1,75 ; KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-40%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	620	387	903	574

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki imarlı parsellerin birim m² değerlerinin 500.-TL/m² - 1.000.- TL/m² , konut birim m² değerlerinin 900-TL ile 1.500-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise yer ve konumuna göre 2.500.-TL/m² - 5.000.- TL/m² gibi geniş bir bantta seyrettiği aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında 8890 ada 1 parsel için yapılaşma koşulları , büyüklüğü , konumu gibi faktörler gözönüne alınarak takdir edilen değer aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Arsa Değeri (8890 ada 1 parsel)

$$620 \text{ .-TL/M}^2 \times 85.856,26 \text{ M}^2 = 53.230.881 \text{ .-TL}$$
$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER} = 53.230.881 \text{ .-TL}$$
$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)} = 29.572.712 \text{ .-USD}$$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerleme konusu 1683 adet taşınmazın mevcut duruma esas değeri hesaplanırken yöntem olarak yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

Projenin verilerinden yararlanılarak ekte sunulan nakit akışı tablosu düzenlenmiş ve bu verilerden projenin toplam hasılatının bugünkü değerine ulaşılmaya 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 % 30 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiştir. Buna göre değerlendirilen proje için geliştirilmiş arsa değerinin 54.863.915,18.-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 kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor tarihi itibariyle 8890 ada 1 arsa değeri için; 53.230.881.-TL (12.157.203.-USD) takdir edilmiştir.

Arsa üzerinde yapılacak projede inşaa edilen blokların bitmişlik seviyeleri dikkate alınmıştır. Bu duruma istinaden aşağıdaki hesaplamalar ile inşaat maliyeti ve gerçekleşmiş geliştirme maliyeti değerleri takdir edilerek projenin mevcut duruma esas değeri belirlenmiştir.

İnşaat Maliyeti Hesabı

Yapıların inşaat maliyetleri ruhsat alanları üzerinden hesaplanmış olup birim değerler belirlenirken yapının inşaat özellikleri ve yapı kalitesi göz önünde bulundurularak piyasadan elde edilen veriler ışığında farklı tipteki bloklar için farklı yapı birim maliyetleri takdir edilmiştir.

Ada/ Parsel	Blok	İnşaat Alanı	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
8890/1	A2-1	7.677,45	500	3.838.725,00	0,89	3.416.465,25
8890/1	A2-2	8.181,87	500	4.090.935,00	0,89	3.640.932,15
8890/1	A2-3	7.677,45	500	3.838.725,00	0,89	3.416.465,25
8890/1	B3-1	8.486,49	500	4.243.245,00	0,89	3.776.488,05
8890/1	B3-2	8.486,49	500	4.243.245,00	0,89	3.776.488,05
8890/1	B3-3	8.486,49	500	4.243.245,00	0,89	3.776.488,05
8890/1	B3-4	8.486,49	500	4.243.245,00	0,89	3.776.488,05
8890/1	B3-5	8.486,49	500	4.243.245,00	0,89	3.776.488,05
8890/1	B3-6	8.486,49	500	4.243.245,00	0,89	3.776.488,05
8890/1	B3-7	8.486,49	500	4.243.245,00	0,89	3.776.488,05
8890/1	B4-1	9.053,21	500	4.526.605,00	0,89	4.028.678,45
8890/1	B4-2	9.053,21	500	4.526.605,00	0,89	4.028.678,45
8890/1	B4-3	9.053,21	500	4.526.605,00	0,89	4.028.678,45
8890/1	B4-4	9.053,21	500	4.526.605,00	0,89	4.028.678,45
8890/1	B4-5	9.053,21	500	4.526.605,00	0,89	4.028.678,45
8890/1	B4-6	9.053,21	500	4.526.605,00	0,89	4.028.678,45
8890/1	B4-7	9.053,21	500	4.526.605,00	0,89	4.028.678,45
8890/1	D3-1	7.727,33	500	3.863.665,00	0,89	3.438.661,85
8890/1	D3-2	7.727,33	500	3.863.665,00	0,89	3.438.661,85
8890/1	D3-3	7.727,33	500	3.863.665,00	0,89	3.438.661,85
8890/1	D3-4	7.727,33	500	3.863.665,00	0,89	3.438.661,85
8890/1	D4-1	8.196,20	500	4.098.100,00	0,89	3.647.309,00
8890/1	D4-2	8.196,20	500	4.098.100,00	0,89	3.647.309,00
8890/1	D4-3	8.196,20	500	4.098.100,00	0,89	3.647.309,00
8890/1	D4-4	8.196,20	500	4.098.100,00	0,89	3.647.309,00
8890/1	E	552,04	450	248.418,00	0,89	221.092,02
8890/1	G	2.188,12	450	984.654,00	0,89	876.342,06
PROJENİN TAMAMI TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ				106.237.467,00	0,89	94.551.345,63

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	106.237.467	.-TL
Projenin Tamamı için Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	94.551.346	.-TL
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı =	89%	

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	182.879.717	.-TL
<hr/>		
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	106.237.467	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	53.230.881	.-TL
<hr/>		
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ =	23.411.369	.-TL
Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı =	89%	
TOPLAM GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	20.836.118	.-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	53.230.881	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	94.551.346	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	20.836.118	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) =	168.618.345	.-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =	93.676.858	.-USD

- 1683 adet bağımsız bölümün mevcut duruma esas toplam değeri yukarıda hesaplanmış olan 3 ayrı değer (arsa değeri+inşaat maliyeti + geliştirme maliyeti) toplamı ile elde edilmiş olan değer olacağından hareket ile mevcut duruma esas değer aşağıdaki şekilde 168.618.345.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- 8890 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

KONUT FONKSİYONLARI İÇİN

- Toplam satılabilir alan çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 174.580,83 m² olarak kabul edilmiştir. Bu alanların kullanım tiplerine göre dağılımları nakit akışı tablosunda belirtilmiştir. Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konutların 1.dönemde %30 2.dönemde %30 , 3.dönemde ise %40 'ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır
- Blokların genelinde satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 1.100.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda her yıl %15 oranında oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 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.

DÜKKAN FONKSİYONLARI İÇİN

- Toplam satılabilir alan çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 275,54 m² olarak kabul edilmiştir. Bu alanların kullanım tiplerine göre dağılımları nakit akışı tablosunda belirtilmiştir.
- 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 ticari bölümlerin 1.dönemde %0 2.dönemde %0 , 3.dönemde ise %100' ünün satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.400.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 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.

6.3.3 - 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 %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda **182.879.717.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)	182.879.717 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)	101.599.843 .-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Raporun nihai değeri olarak ise değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durum değeri belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
168.618.345,29	93.676.858,49	71.752.487,36
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
182.879.717,25	101.599.842,92	77.821.156,28
1683 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
175.714.194,30	97.618.996,83	74.771.997,57

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları 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, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

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

Proje kapsamındaki 1683 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

1683 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	175.714.194,30 .-TL
1683 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV dahil - TL)	177.667.316,44 .-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, taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "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 projenin değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;
rapor konusu projenin

31.12.2012 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

168.618.345 .-TL

(YüzaltmışsekizmilyonaltıyüzonsekizbinüçyüzkırkbeşTürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
168.618.345	93.676.858	71.752.487

Bu değerlere KDV dahil değildir. KDV oranı, net 150 m²'den küçük konutlar için %1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük gayrimenkuller için %18'dir.

* 1 USD = 1,8000 .-TL

* 1 EURO = 2,3500 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

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