

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
(My Europa Projesi -
D8 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm)



NOVA

YÖNETİCİ ÖZETİ

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 24 Nisan 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 25 Nisan 2013
Rapor Tarihi	: 08 Mayıs 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/2215
Değerleme Konusu	My Europa Projesi,
Gayrimenkulün Adresi	: 1343 ada, 1 no'lu parsel, D8 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1343 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan D8 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Lejanti: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : Serbest
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin, projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine ve D8 Blokta yer alan 1 no'lu bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirmesi durumunda pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Proje arsalarının toplam pazar değeri	302.550.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	912.050.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	1.059.535.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	323.160.000,-TL
D8 Blok 1 no'lu bağımsız bölümün pazar değeri	2.500.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.1	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	13
4.4.2	Belediye İncelemesi	13
5. BÖLÜM	PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	14
5.1	PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU.....	14
5.2	MY EUROPA PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	15
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	17
6.2	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	21
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	26
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	26
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	27
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	27
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	33
10. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	33
11. BÖLÜM	SONUÇ	34

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: My Europa Projesi
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 08 Mayıs 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1343 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan D8 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	: D8 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm inşaat aşamasındadır
İMAR DURUMU	: 1343 ada 1 parsel; Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)	
Proje arsalarının toplam pazar değeri	: 302.550.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	: 912.050.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	: 1.059.535.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	: 323.160.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO'SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1** : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2** : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine ve 1343 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan D8 Bloktaki 1 no'lu bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirmesi durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan projenin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM**GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN
İNCELEMELER****4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU**

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Başakşehir
MAHALLESİ : İkitelli
PAFTA NO : ---
ADA NO : 1343
PARSEL NO : 1
**ANA GAYR.
NİTELİĞİ** : Arsa
ARSA ALANI : 85.030,76 m²
**BAĞIMSIZ BÖLÜM
NİTELİĞİ** : Dükkan
BLOK NO : D8
KAT NO : Zemin
**BAĞIMSIZ
BÖLÜM NO** : 1
CİLT NO : 378
SAYFA NO : 37386
YEVMIYE NO : 6341
TAPU TARİHİ : 06.06.2012

(*) Kat irtifakı kurulmuştur. Değerleme müşterinin talebi doğrultusunda D8 Blok'ta yer alan 1 no'lu bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirmesi durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca taşınmazın da içerisinde yer aldığı proje (Projenin tamamı 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmiştir) için mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki değeri takdir edilmiştir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteye rastlanmamış olup aşağıdaki not bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt örneği rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı değişikliği (17.08.2012 tarih ve 9410 yevmiye no ile)

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazın üzerinde yer alan parselin (1343 ada 1 parsel) 30.03.2011 tasdik tarihli Başakşehir, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları şöyledir:

- **Emsal (E)(*)** : 1,50
- **Bina yüksekliği (h_{max})** : Serbest

Rapor konusu taşınmazın da bünyesinde yer aldığı projenin tamamı 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parseller üzerinde inşa edilmiştir. 1342 ada 1 parsel de 30.03.2011 tasdik tarihli Başakşehir, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" içerisinde kalmakta olup "**Emsal (E)**: 2,00 ve **Bina yüksekliği (h_{max})** : Serbest" yapılaşma hakkına sahiptir.

(*) **Emsal (E)**: Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Ayrıca Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 09.04.2013 tarihinde alınan ve ekte sunulan 9607 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre;

13.08.2013 tarihi ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiyesini sağlamak ve afet riskini bertaraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin 1. Fıkrasının (ç) bendi kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan Bakanlık makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı oluru ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin (c) fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90899616-2607 sayılı Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda ileride telafisi mümkün olmayan zararlara sebebiyet verilmemesi, kapsamlı bir iyileştirme ve doğal afetlere hazırlık çalışmaları kapsamında uygulama bütünlüğünün sağlanması ve kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı bakımından bahse konu alanda bu aşamadan sonra; "Her tür ve ölçekte yeni plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması, Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy veya belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması, Mer'i uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması, Mer'i mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşaatına başlanmış olup, subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce Bakanlığımız görüşü alınması, 6306 sayılı kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer'i mevzuat çerçevesinde devam edilmesi" denilmektedir.

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tablolarda listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
941 / 1	A1	01.09.2010	280	29.697,33	IV-A ruhsatları
	A2	03.09.2010	314	29.697,33	IV-A
	A3	03.09.2010	313	29.697,33	IV-A
	A4	03.09.2010	311	29.697,33	IV-A
	A5	01.09.2010	310	29.697,33	IV-A
	A6	03.09.2010	309	29.697,33	IV-A
	B1	03.09.2010	308	36.244,14	IV-A
	B2	03.09.2010	307	28.627,82	IV-A ruhsatları
	B3	03.09.2010	306	25.521,60	IV-A
	B4	03.09.2010	305	36.303,38	IV-A
	B5	03.09.2010	304	28.671,95	IV-A.
	B6	03.09.2010	303	25.521,60	IV-A
	V1	03.09.2010	295	734,77	III-B
	V2	03.09.2010	294	734,77	III-B
	V3	03.09.2010	322	734,77	III-B
	V4	03.09.2010	321	734,77	III-B
	V5	03.09.2010	320	734,77	III-B
	V6	03.09.2010	319	734,77	III-B
	V7	03.09.2010	318	734,77	III-B
	V8	03.09.2010	317	734,77	III-B
	V9	03.09.2010	316	734,77	III-B
	V10	03.09.2010	315	734,77	III-B
	D1	03.09.2010	302	2.361,10	III-A
	D2	03.09.2010	301	2.025,11	III-A
	D3	03.09.2010	300	2.361,10	III-A
	D4	03.09.2010	302	337,11	III-A
	D5	03.09.2010	302	337,11	III-A
	D6	03.09.2010	302	337,11	III-A
	D7	03.09.2010	298	629,18	III-A
	O-A	03.09.2010	297	20.490,74	III-A
O-B	03.09.2010	296	54.523,61	III-A	
942 / 1	C1	26.08.2010	279	31.164,39	IV-A
	C2	26.08.2010	278	31.164,39	IV-A
	C3	26.08.2010	277	31.164,39	IV-A
	C4	26.08.2010	276	31.164,39	IV-A
	C5	26.08.2010	275	31.164,39	IV-A
	S1	26.08.2010	271	704,79	III-A
	S2	26.08.2010	272	704,79	III-A
	OC1	26.08.2010	273	11.640,08	III-A

	OC2	26.08.2010	274	12.948,56	III-A
	OC3	26.08.2010	270	6.360,62	III-A
TOPLAM				638.005,13	

941 ada 1 parsel ada ismi değişikliği ile 1342 ada 1 parsel, 942 ada 1 parsel ada ismi değişikliği ile 1343 ada 1 parsel olmuş, üzerinde bulunan bloklar için bu nedenle yenileme ruhsatı verilmiştir. Ayrıca 1343 ada 1 parsel üzerinde D8 isimli yeni bir blok inşaa edilmiş olup projeye ait blok adları, inşaat alanları ve bağımsız bölüm sayıları aşığıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
1342 / 1	A1	08.02.2012	00052	29.697,33	IV-A
	A2	08.02.2012	00053	29.697,33	IV-A
	A3	08.02.2012	00054	29.697,33	IV-A
	A4	08.02.2012	00055	29.697,33	IV-A
	A5	08.02.2012	00056	29.697,33	IV-A
	A6	08.02.2012	00057	29.697,33	IV-A
	B1	08.02.2012	00058	36.244,14	IV-A
	B2	08.02.2012	00059	28.627,82	IV-A.
	B3	08.02.2012	00060	25.521,60	IV-A
	B4	08.02.2012	00061	36.303,38	IV-A
	B5	08.02.2012	00062	28.671,95	IV-A.
	B6	08.02.2012	00063	25.521,60	IV-A
	V1	08.02.2012	00072	734,77	III-B
	V2	08.02.2012	00073	734,77	III-B
	V3	08.02.2012	00074	734,77	III-B
	V4	08.02.2012	00075	734,77	III-B
	V5	08.02.2012	00076	734,77	III-B
	V6	08.02.2012	00077	734,77	III-B
	V7	08.02.2012	00078	734,77	III-B
	V8	08.02.2012	00079	734,77	III-B
	V9	08.02.2012	00080	734,77	III-B
	V10	08.02.2012	00081	734,77	III-B
	D1	08.02.2012	00064	2.361,10	III-A
	D2	08.02.2012	00065	2.025,11	III-A
	D3	08.02.2012	00066	2.361,10	III-A
	D4-D5-D6	08.02.2012	00067	337,11	III-A
	D7	08.02.2012	00068	629,18	III-A
	O-A	08.02.2012	00069	20.490,74	III-A
O-B	08.02.2012	00070	54.523,61	III-A	
1343 / 1	C1	08.02.2012	00082	31.164,39	IV-A

	C2	08.02.2012	00083	31.164,39	IV-A
	C3	08.02.2012	00084	31.164,39	IV-A
	C4	08.02.2012	00085	31.164,39	IV-A
	C5	08.02.2012	00086	31.164,39	IV-A
	S1	08.02.2012	00090	704,79	III-A
	S2	08.02.2012	00091	704,79	III-A
	OC1	08.02.2012	00087	11.640,08	III-A
	OC2	08.02.2012	00088	12.948,56	III-A
	OC3	08.02.2012	00089	6.360,62	III-A
	D8	16.02.2012	00097	6.984,00	III-A
TOPLAM				644.314,91	

Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin kullanım alanı bilgisi Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere ve ilgili resmi kurumlardaki (Başakşehir Belediyesi) arşiv dosyasındaki incelemelere göre belirlenmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan ve bir örneği rapor ekinde sunulan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Yapı denetimine ilişkin açıklamaların yer aldığı tüm resmi yazışmalar rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Rapor Ekler - Yapı denetimine ilişkin yazışmalar)

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

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. 1342 ada 1 parselin çok sayıda kütükte 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile imar iptali ve imar uygulaması ile sayfa kapatılması işlemi gerçekleşmiştir. 1342 ada 1 parsel 941 ada 1 parselin ada ismi değişikliği ile oluşmuştur. 1343 ada 1 parselin çok sayıda kütükte 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile imar iptali ve imar uygulaması ile sayfa kapatılması işlemi gerçekleşmiştir. 1343 ada 1 parsel 942 ada 1 parselin ada ismi değişikliği ile oluşmuştur.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumundaki değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla 30.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir ilçesi İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında **kalan parsellerin konumlu olduğu bölge için** sırasıyla 25.12.2008, 08.05.2009, 19.02.2010 ve 30.03.2011 tarihli uygulama imar planları ve tadilatları bulunmakta olup en son özel kreş alanının teknik altyapı alanına dönüştürülmesi ile ilgili 22.10.2012 tarih ve 16525 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan plan değişikliği bulunmaktadır.

5. BÖLÜM

PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU

Ağaoğlu My World Europa Projesi; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi'nde yer alan 1342 ada 1 no'lu parsel ve 1343 ada 1 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir. Değerleme konusu D8 Blok'ta yer alan 1 no'lu bağımsız bölüm 1343 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer almakta olup halihazırda kaba inşaat işleri devam etmektedir.

Proje; TEM Otoyolu'ndan Edirne istikametine doğru giderken yolun sağında yer almaktadır. Ulaşım, TEM Otoyolu'nun Mahmutbey gişelerinden Olimpiyat Stadı yoluna girilerek sağlanmaktadır.

Proje bünyesinde, 1342 ada 1 no'lu parsel üzerinde A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2, B3, B4, B5, B6, V Bloklar ile ticari üniteleri, 1343 ada 1 no'lu parsel üzerinde ise C1, C2, C3, C4, C5 ve C6 Bloklar olmak üzere toplam 19 adet farklı blok ve 3.100 adet daire bulunmaktadır. Ayrıca proje bünyesinde ticaret bloğu olan D Blok bünyesinde 48 adet ticari ünite ve D8 Blok bünyesinde 1 adet ticari ünite de bulunmaktadır.

Proje Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 25 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 25 km mesafededir. Ayrıca, Atatürk Havalimanına yaklaşık 10 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na ise yaklaşık 65 km uzaklıktadır.

Projenin yakın çevresinde Atatürk Olimpiyat Stadı, Halkalı Toplu Konutları, İkitelli ve Keresteciler Organize Sanayi Siteleri ile MASKO Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Konum, ulaşım imkanlarının kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 MY EUROPA PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- o Emlak Konut GYO A.Ş. öncülüğünde İkitelli mevkiinde gerçekleştirilmektedir.
- o 2 adet parsel (1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel) üzerinde gerçekleştirilmekte olan My World Europa Projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. arasında 19.02.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 747.600.000,-TL + KDV satış toplam gelirinden (STG) yüklenici tarafından şirkete teklif edilen % 30,50 satış payı gelir oranının (SPGO) karşılığı 228.018.000,-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG)" + KDV'dir.
- o Proje kapsamında parseller üzerinde 19 adet blokta toplam 3.100 adet daire ve 49 adet ticari ünite bulunmaktadır.
- o Projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 95 mertebesinde olup rapor tarihi itibariyle konut bloklarında daire teslimleri başlamıştır.
- o Dairelerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

- Dairelerin ve ticaret alanlarının bloklara göre dağılımı :

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
1342 / 1	A1, A2, A3, A4, A5, A6	36	128 x 6 = 768
	B1	30	298
	B2	27	216
	B3	24	187
	B4	30	298
	B5	27	216
	B6	24	187
	V	2	40
	D (Ticari)	1	48
1343 / 1	C1, C2, C3, C4, C5		178 x 5 = 890
	D(3	1
TOPLAM			3.149

- Bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları :

ADA NO / PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
1342 / 1	A1 – A2 A3 – A5 A6	2+1	132,66	2	(128 x 5) 640
		3+1	124,96 – 162,29	66	
		4+1	181,50 – 182,04	60	
	A4	2+1	149,25	2	128
		3+1	124,96 – 181,50	32	
		4+1	132,66 – 182,04	94	
	B1	1+1	64,58 – 67,53	193	298
		2+1	106,07 – 123,30	101	

		3+1	140,50 – 157,43	4	
B2		1+1	66,54 – 69,59	123	216
		2+1	109,31 – 132,87	89	
		3+1	144,78 – 162,23	4	
B3		1+1	66,78 – 69,84	107	187
		2+1	109,70 – 133,55	77	
		3+1	150,27 – 162,81	3	
B4		1+1	64,66 – 67,62	193	298
		2+1	106,21 – 123,46	101	
		3+1	140,68 – 157,63	4	
B5		1+1	66,66 – 69,71	123	216
		2+1	109,50 – 133,11	89	
		3+1	145,04 – 162,52	4	
B6		1+1	66,78 – 69,84	107	187
		2+1	109,70 – 133,55	77	
		3+1	150,27 – 162,81	3	
V		Stüdyo	79,48	20	40
		3+1	146,17	20	
D		Ticari	112,37 – 586,20	48	48
TOPLAM					2.258

ADA NO / PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
1343 / 1	C1 – C2 C3 – C4 C5	2+1	79,03 – 104,58	58	(178 x 5) 890
		3+1	136,68 – 141,03	118	
		4+1	172,29	2	
	D8		---	1	1

Bağımsız bölümlerin teknik özellikleri rapor ekinde sunulan onaylı mahal listesinde sunulmuştur.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**bünyesinde ticari üniteler ve sosyal tesis barındıran elit bir konut sitesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısında ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir.

İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

1. Başak Konutları - İkitelli,
2. Altınşehir - Kayabaşı
3. Bahçeşehir

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmıştır. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt

paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilânında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayakta. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadide bitki çeşitliliği çok fazladır. Bu nedenle, buranın eko-arkeoloji parkına dönüştürülmesi düşünülmüştür. Şahintepe yolunda Sazlıdere üzerinde bir de tarihi köprü bulunmaktadır. Ancak hala kullanılan köprüde de ağır tahribat söz konusudur.

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dâhil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

Şehirlerarası ulaşımı sağlayan ve Başakşehir İlçesi'nin güneyinden geçmekte olan TEM Otoyolu. 1. derecede önem arz etmektedir. 2. boğaz köprüsünün uzantısı şeklinde devam eden TEM Otoyolu Edirne'ye doğru erişimi sınırlı olarak devam etmekte olup, Mahmutbey kavşağından kuzeye doğru İkitelli'ye kol vermektedir. TEM'in yan yolları ise yol hiyerarşisinde ikinci derecede öneme sahiptir. Bunların dışında, ilçede önemli ana arterler bulunmakla birlikte, düzenli bir yol hiyerarşisi bulunmamaktadır. Küçükçekmece İlçesi'nde toplu taşıma olarak otobüs ve minibüs hatları bulunmaktadır. Ancak, Sirkeçiden başlayarak, ilçe sınırları içerisinde kuzey-güney yönünde devam eden demiryolu, Halkalı'dan sonra şehirlerarası hizmet vermektedir. Bunlara ek olarak projesi devam eden hafif metro ve projesi tamamlanmış olan metro hattı ve uygulaması devam eden metro hattı bulunmaktadır. 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 ilginin de 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 oluşmaktadır. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere Baraj Gölü ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Sazlıdere Akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece Gölü'ne akmaktadır. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama Deresi de ilçe sınırları içinde doğmaktadır. Bahçeşehir'den de İspartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları *Sular Vadisi* ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir. Ancak ulaşım zorluğu ve çevre şartlarının yetersizliği nedeniyle stad tam kapasite olarak kullanılamamaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydulent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- Ulaşım rahatlığı,
- TEM Otoyolu'na ve D100 (E-5) Karayolu'na yakın olması,
- Bölgeye her geçen gün talebin artması,
- Proje için yasal izinlerin alınmış olması,
- Sosyal aktiviteler,
- Teknik altyapı.

Olumsuz etken:

- Eksik imalatların bulunması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışı gerçekleşmiş ve satışta olan arsalar

1. Bölgede yakın dönemde hisse bazında ya da tam mülkiyet bazında satış işlemi gerçekleşen taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Mülkiyeti Alpdoğan KUZUCAN'a ait özellikleri aşağıda belirtilen parsellere ait hisselerin satın alındığı Ekim/2012 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

- 1336 ada 10 no'lu parselin imar durumu: Ticaret alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest
- 1344 ada 2 no'lu parselin imar durumu: Rekreasyon alanı
- 1337 ada 17 no'lu parselin imar durumu: Ticaret alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIN ALINAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1336	10	2.000	35,71	1.092	39.000
1344	2	13.924,89	231,50	371	86.000,00
1337	17	3.074,73	1.799,73	1.097	1.975.000

Mülkiyeti Gültekin ULUSOY'a ait özellikleri aşağıda belirtilen parsellere ait hisselerin satın alındığı Mart/2012 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

- Eski 1316 ada 1 no'lu parselin imar durumu: Konut alanı ve Emsal: 0,75
- Eski 1320 ada 2 no'lu parselin imar durumu: Konut dışı kentsel çalışma alanı ve Emsal: 1
- Eski 1330 ada 1 no'lu parselin imar durumu: Teknik altyapı alanı

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIN ALINAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1316	1	12.881,22	12.881,22	625	8.050.000
1320	2	5.285,81	968,43	900	870.000
1330	1	38.183,31	2.308,66	300	690.000

Mülkiyeti T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait özellikleri aşağıda belirtilen parsellere ait hisse satışları 07.02.2013 tarihinde tapu kütüğünde tescil edilmiştir.

- Taşınmazların imar durumu: Konut alanı ve Emsal: 1,50

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIN ALINAN KISIMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1339	7	16.640,94	1.195,43	949	1.134.463,02
1339	10	5.900,62	666,16	949	632.185,84
1339	11	5.080,74	564,51	949	535.719,99
1339	13	3.140,22	122,14	949	116.001,50
1340	10	8.329,50	1.301,76	949	1.235.370,24
1340	3	3.869,99	580,48	949	550.875,52
1340	6	4.909,35	2.945,65	949	2.795.383,89

2. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Konut Alanı, Emsal: 1,50 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartlarına sahip 4.831,95 m² yüzölçümlü 1339 ada, 1 no'lu köşe parsel son 1 yıl içerisinde 5.000.000,-TL bedelle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. (m² satış değeri ~ 1.035,-TL)
3. Taşınmazlarla aynı bölgedeki 5.600 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 7.112.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.270,-TL)
İlgili / Mehmet AYAR: 0 212 880 32 45

Bölgede satışta olan konutlar

1. Ağaoğlu My Europa Projesi

Konut Tipi	Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)		Satış Değeri (TL)		Ortalama Birim Değeri (TL)
Pool Rezidans	2+1	162,55	162,55	484.850	544.950	3.170
	3+1	169,76	193,80	458.850	556.850	2.795
Arena Rezidans	1+1	73,12	87,71	239.850	302.850	3.375
	2+1	122,30	150,80	353.850	509.850	3.165
	3+1	291,57	478,49	932.850	1.032.850	2.555
Golf Rezidans	2+1	115,35	120,37	354.850	410.850	3.250
	3+1	156,04	159,80	428.850	507.850	2.965

İlgilisi / Ağaoğlu Satış Ofisi: 444 6 777

2. Ağaoğlu My Europa projesi bünyesindeki 79 adet dairenin 2013 yılı içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 3.260,-TL/m²'dir.
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

3. Bahçetepe projesi bünyesindeki satışta olan dairelerin satış fiyatları ortalama KDV hariç 2.890,-TL/m²'dir.
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4. Bahçetepe projesi bünyesindeki 276 adet dairenin 2013 yılı içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 2.480,-TL/m²'dir.
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticari Üniteler

1. Ispartakule bölgesinde yer alan Bizimevler 2 Projesi bünyesindeki dükkanların 2010 yılı içerisinde gerçekleşen satış bilgileri aşağıda sunulmuştur. Taşınmazlara uzak konumda olup bölgenin toplu konut özelliğini taşıması nedeniyle belirtilmiştir.

Blok	Kullanım Alanı (m ²)	Değer (TL)	M ² Birim Değeri (TL)
Çarşı	42,98	161.865	3.765
Çarşı	24,38	91.525	3.755
Çarşı	1.157,75	2.016.949	1.740
Çarşı	34,31	122.034	3.555
Ortalama Birim Değeri			3.205

2. Ağaoğlu My Europe Projesi bünyesindeki dükkanların 2011 yılı içerisinde gerçekleşen satış bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	Değer (TL)	M ² Birim Değeri (TL)
D3	4	152,07	550.848	3.622
D3	7	153,18	555.085	3.624
D1	4	165,28	599.153	3.625
D6	1	112,37	40.762	3.628
D2	4	139,42	50.593	3.629
D1	9	152,58	552.542	3.621
D1	12	160,91	583.051	3.623
D1	13	152,07	550.848	3.622
D2	1	115,92	419.492	3.619
D3	16	156,16	565.254	3.620
D1	14	144,10	522.034	3.623
D2	7	228,87	827.966	3.618
D2	12	115,92	419.492	3.619
D3	3	144,10	522.034	3.623

D3	6	150,01	543.220	3.621
D1	5	164,28	594.915	3.621
D1	11	150,01	543.220	3.621
D3	1	161,97	587.288	3.626
D3	5	160,91	583.051	3.623
D1	16	161,97	587.288	3.626
D3	8	152,58	552.542	3.621
D5	1	112,37	407.627	3.628
D2	10	139,83	506.780	3.624
D2	8	122,20	443.220	3.627
D2	6	211,68	766.949	3.623
D1	8	141,66	512.712	3.619
D4	1	112,37	407.627	3.628
D1	3	153,35	555.085	3.620
D3	2	146,70	532.203	3.628
D3	D3	138,88	502.542	3.619
D3	D3	165,28	599.153	3.625
D3	D3	153,35	555.085	3.620
D1	D1	156,16	565.254	3.620
D3	D3	132,87	480.509	3.616
D3	D3	164,28	594.915	3.621
D2	D2	142,44	516.102	3.623
D1	D1	120	435.593	3.630
D3	D3	141,66	512.712	3.619
D2	D2	122,20	443.220	3.627
D7	D7	586,20	2.131.356	3.636
D1	D1	132,87	480.509	3.616
D1	D1	153,18	555.085	3.624
D1	D1	138,88	502.542	3.619
D2	D2	139,83	506.780	3.624
D3	D3	120	435.593	3.630
D1	D1	146,70	532.203	3.628
D2	D2	139,42	505.932	3.629
D2	D2	142,44	516.102	3.623
Ortalama Birim Değeri				3.625

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazanın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsaların pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde D8 Blok'ta alan 1 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki satış değerleri emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak belirlenmiştir.

8. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I. Arsaların değeri

II. Arsalar üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

I- Arsaların değeri:

Arsaların değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

I.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde arsaların bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m² birim değeri belirlenmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında bölgedeki yapılaşma eğilimine de bağlı olarak parsel eş değer nitelikte yüzölçüm ve imar düzenlemesine sahip satılık emsal bulunamamıştır.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

EMSALLERİN ANALİZİ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerden "Konut Alanı" lejantına ve Emsal (E): 1,50 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin m² birim değerlerinin konumlarına ve büyüklüklerine göre 950 - 1.270,-TL arasında değiştikleri gözlenmiştir. Piyasa bilgileri bölümünde yer alan "Konut Alanı" lejantına ve Emsal (E): 1,50 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin aritmetik ortalaması 1.015,-TL ($\sim 1.095 + 1.100 + 950 + 950 + 950 + 950 + 950 + 950 + 950 + 1.035 + 1.270 / 11$) mertebesinde hesaplanmıştır. Rapor konusu proje parsellerinden 1343 ada 1 parsel emsallerde yer alan taşınmazlar ile aynı imar durumuna ve yapılaşma hakkına sahiptir. Ayrıca parsel üzerindeki projenin ilerleme seviyesi ve yasal izinlerin alınmış olması hususları dikkate alındığında parselin m² birim değerinin 1.270,-TL (1.015,-TL X 1,25 şerefiye farkı) mertebelerinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Yine proje parsellerinden 1.342 ada 1 parsel emsallerde yer alan taşınmazlar ile aynı imar durumuna sahip olsa da ve yapılaşma hakkı bakımından ve parsel üzerindeki projenin ilerleme seviyesi ve yasal izinlerin alınmış olması bakımından daha yüksek şerefiyeye sahiptir. Bu kabullerin ışığında m² birim değeri 1.715,-TL (1.015,-TL x 1,25 x 1,35) olarak takdir edilmiştir.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlendirme konusu proje parsellerinin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve üzerlerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak parseller için takdir edilmiş olan m² birim değerleri ve toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATIŞMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1342 / 1	113.445,46	1.715	194.560.000
1343 / 1	85.030,76	1.270	107.990.000
TOPLAM			302.550.000

I.b) Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri, daha sonra ise toplam değerde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30,50 hasılat payının değeri hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30,50 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Projenin toplam pazar değeri

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Satılabilir konut alanları onaylı bağımsız bölüm listelerine göre toplam 366.980,28 m², ticari alanlar ise 7.818,79 m²'dir.
- Emsal olabilecek projeler bünyesindeki konutların ortalama satış değeri 2.750 – 3.500,-TL aralığında olup rapor konusu projenin ortalama m² satış değeri; **2.900-TL**, ticaret ünitelerinin ortalama m² satış değeri; ise **3.650,-TL** olarak belirlenmiştir.
- m² başına satış değerinin 2014 yılı için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

	2013	2014
Satış gerçekleşme oranı	% 80	% 20

Not: Emlak Konut GYO A.Ş. firmasında proje bünyesindeki 3149 bağımsız bölümün 2513 adedinin rapor tarihine kadar satışının gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle 2013 yılı satış oranı % 80 olarak alınmıştır.

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

2 adet parsel (1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel) üzerinde gerçekleştirilmekte olan My World Europa Projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. arasında 19.02.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 747.600.000,-TL + KDV satış toplam gelirinden (STG) yüklenici tarafından şirkete teklif edilen % 30,50 satış payı gelir oranının (SPGO) karşılığı 228.018.000,-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG)" + KDV'dir.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **1.059.534.536,-TL (~ 1.059.535.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Rapor tarihi itibarıyla geliştirilmiş arsa değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30,50 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak Kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

1.059.535.000,-TL x % 30,50 \cong (323.158.175) **323.160.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

I.c) Arsanın değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	302.550.000,-TL
Gelir İndirgeme	323.160.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu proje parsellerinin pazar değeri **302.550.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

II) Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI RUHSATINA GÖRE YAPI SINIFI	İNŞAAT BİRİM MALİYETİ (TL)	TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)
1342 / 1	A1	29.697,33	IV-A	1.040	30.885.223
	A2	29.697,33	IV-A	1.040	30.885.223
	A3	29.697,33	IV-A	1.040	30.885.223
	A4	29.697,33	IV-A	1.040	30.885.223
	A5	29.697,33	IV-A	1.040	30.885.223
	A6	29.697,33	IV-A	1.040	30.885.223
	B1	36.244,14	IV-A	1.040	37.693.906
	B2	28.627,82	IV-A.	1.040	29.772.933
	B3	25.521,60	IV-A	1.040	26.542.464
	B4	36.303,38	IV-A	1.040	37.755.515
	B5	28.671,95	IV-A.	1.040	29.818.828
	B6	25.521,60	IV-A	1.040	26.542.464
	V1	734,77	III-B	585	429.840
	V2	734,77	III-B	585	429.840
	V3	734,77	III-B	585	429.840
	V4	734,77	III-B	585	429.840
	V5	734,77	III-B	585	429.840
	V6	734,77	III-B	585	429.840
	V7	734,77	III-B	585	429.840
	V8	734,77	III-B	585	429.840
	V9	734,77	III-B	585	429.840
	V10	734,77	III-B	585	429.840
	D1	2.361,10	III-A	490	1.156.939
	D2	2.025,11	III-A	490	992.304
	D3	2.361,10	III-A	490	1.156.939
	D4-D5-D6	337,11	III-A	490	165.184
	D7	629,18	III-A	490	308.298
	O-A	20.490,74	III-A	490	10.040.463
	O-B	54.523,61	III-A	490	26.716.569
	1343 / 1	C1	31.164,39	IV-A	1.040
C2		31.164,39	IV-A	1.040	32.410.966
C3		31.164,39	IV-A	1.040	32.410.966
C4		31.164,39	IV-A	1.040	32.410.966
C5		31.164,39	IV-A	1.040	32.410.966
S1		704,79	III-A	490	345.347
S2		704,79	III-A	490	345.347
OC1		11.640,08	III-A	490	5.703.639
OC2		12.948,56	III-A	490	6.344.794
OC3		6.360,62	III-A	490	3.116.704
D8		6.984,00	III-A	490	3.422.160
ÇEVRE DÜZENLEMESİ (İNŞAAT MALİYETİNİN % 7'Sİ OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR)					41.972.376
TOPLAM MALİYET					641.577.741

Not: Yukarıdaki tabloda proje bünyesinde yer alan blokların yapı ruhsatlarına göre yapı sınıfları verilmiştir. Ancak projenin hem yerinde yapılan incelemelerinde hem de onaylı yapı ruhsatlarında A, B ve C blokların tamamının yüksekliğinin 50,50 m'yi geçtiği gözlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013 yılında yayınlamış olduğu inşaat birim maliyetleri tablosuna göre bu bloklar V-A sınıfına girmektedir. Proje bünyesindeki A, B ve C Bloklarının tamamının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013 yılı inşaat birim maliyet tablosuna göre m² birim maliyeti 1.040,-TL'dir.

Arsa üzerindeki projenin toplam inşaat seviyesi yaklaşık % 95 mertebesindedir. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti % 95 x 641.577.741,-TL = (609.498.854) **609.500.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsaların değeri: 302.550.000,-TL
İnşai yatırımların değeri: 609.500.000,-TL olmak üzere
Projenin toplam pazar değeri 912.050.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (8.1.b) bölümünde **1.059.535.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

10. BÖLÜM

TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor konusu taşınmaz için şirketimizi tarafından daha önceden hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

11. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

	TL	USD
Proje arsalarının toplam pazar değeri	302.550.000	168.467.000
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	912.050.000	507.851.000
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	1.059.535.000	589.974.000
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	323.160.000	179.943.000
D8 Blok 1 no'lu bağımsız bölümün pazar değeri	2.500.000	1.392.000

(* Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,7959 TL'dir.

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

Rapor konusu projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Mayıs 2013

(Ekspertiz tarihi: 25 Nisan 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Uydu görünüşleri
- Bağımsız bölüm için takdir olunan pazar değeri tablosu
- Takyidat yazısı (D8 Blok için)
- İmar durumu örneği
- Yapı ruhsatları
- Yapı denetimine ilişkin yazışmalar
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Yönetim Planı eki
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)