

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN
AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	25.03.2013
RAPOR TARİHİ	10.04.2013
RAPOR NO	EML-1303014
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	İKİTELLİ AYAZMA MAHALLESİ 1342 ADA 1 PARSEL VE 1343 ADA 1 PARSEL (AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE PROJESİ) BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerleme tarihindeki pazar 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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, aşağıda bilgileri bulunan parseller üzerindeki projenin ve proje bünyesindeki 3149 adet ünitenin 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 10.04.2013 tarih ve EML-1303014 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Ali YERTUT ve Halil İbrahim AKYILDIZ değerlendirme işleminde görev almıştır. Onur ÖZGÜR ve Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için 26.12.2012 tarih ve EML-1211011 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAAT FAALİYET DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	1342 ADA 1 PARSEL ; E=2.00 , H=SERBEST OLMAK ÜZERE " KONUT ALANI " OLARAK , 1343 ADA 1 PAREL ; E=1.50 , H=SERBEST OLMAK ÜZERE " KONUT ALANI " "REKREASYON ALANI" YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (3149 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	272.484.982,20 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	903.584.039,29 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.023.599.310,93 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	312.197.789,83 TL
3149 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	956.608.482,70 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****1342 Ada 1 Parsel**

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : İKİTELLİ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1342
Parsel No : 1
Alanı : 113.445,46 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağımsız :
Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-5' deki listede sunulmuştur.*

1343 Ada 1 Parsel

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İKİTELLİ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1343
Parsel No	:	1
Alanı	:	85.030,76 m²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR.
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağımsız	:	
Bölüm No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>

2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 02.04.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde;

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 17.08.2012 (17.08.2012-9410)

Şerh: 1 TL bedel karşılığı kira sözleşmesi vardır. (Krokisinde gösterilen 12457-12458-12459 nolu trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı yeri için 99 yıl müddetle 99 yıllığı 1 TL den Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi) (04.12.2012-14034)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

1342 Ada 1 Parsel ;

Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin verilerde yapılan araştırmalara göre 1342 ada 1 parselin çok sayıda kütükte 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye no ile imar iptali ve imar uygulaması ile sayfa kapatılması işlemi gerçekleşmiştir. 1342 ada 1 no.lu parsel 941 ada 1 parselin ada ismi değişikliği ile oluşmuştur.

1343 Ada 1 Parsel ;

Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin verilerde yapılan araştırmalara göre 1343 ada 1 parselin çok sayıda kütükte 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye no ile imar iptali ve imar uygulaması ile sayfa kapatılması işlemi gerçekleşmiştir. 1343 ada 1 no.lu parsel 942 ada 1 parselin ada ismi değişikliği ile oluşmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 09.04.2013 tarihinde alınan ve ekte sunulan 9607 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

30.03.2011 tasdik tarihli Başakşehir, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, 1343 ada 1 numaralı parsel H= Serbest, E=1,50 yapılaşma koşullarında, 1342 ada 1 numaralı parsel H=Serbest E=2,00 yapılaşma koşullarında "konut alanı" olarak planlanmıştır.

Ekteki yazıda ayrıca;

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 Kanununun 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 inşasına 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.

Son üç yıllık plan değişiklikleri incelendiğinde ise ilgili belediyenin yazısına göre; Söz konusu parseller 30.03.2011 tasdik tarihli "Başakşehir, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" dahilinde kalmaktadır. 30.03.2011 tasdik tarihli plandan önce ise bahse konu parselleri kapsayan bölgede geçerli plan ise; 13.02.2008 tasdik tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Kentsel Yenileme(Gecekondu Dönüşüm) Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı' dır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel üzerinde bulunan Ağaoğlu My Europe Projesi bünyesinde 17 konut bloğu, 6 ticaret bloğu, 2 sosyal tesis ve 10 villada bulunan toplam 3149 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

Ada/ Parsel	Fonksiyon	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
941/1	Mesken	A1	01.09.2010	280	128	29.697,33
941/1	Mesken	A2	03.09.2010	324	128	29.697,33
941/1	Mesken	A3	03.09.2010	313	128	29.697,33
941/1	Mesken	A4	03.09.2010	311	128	29.697,33
941/1	Mesken	A5	03.09.2010	310	128	29.697,33
941/1	Mesken	A6	03.09.2010	309	128	29.697,33
941/1	Mesken	B1	03.09.2010	308	298	36.244,14
941/1	Mesken	B2	03.09.2010	307	216	28.627,82
941/1	Mesken	B3	03.09.2010	306	187	25.521,60
941/1	Mesken	B4	03.09.2010	305	298	36.303,38
941/1	Mesken	B5	03.09.2010	304	216	28.671,95
941/1	Mesken	B6	03.09.2010	303	187	25.521,60
941/1	Dükkan	D1	03.09.2010	302	16	2.361,10
941/1	Dükkan	D2	03.09.2010	301	12	2.025,11
941/1	Dükkan	D3	03.09.2010	300	16	2.361,10
941/1	Dükkan	D4-5-6	03.09.2010	299	3	337,11
941/1	Dükkan	D7	03.09.2010	298	1	629,18
941/1	Otopark - Havuz	OA	03.09.2010	297		20.490,74
941/1	Otopark - Sosyal	OB	03.09.2010	296		54.523,61
941/1	Merkezi Kazan Dairesi ve Kojeneras. Tesisleri	OK	03.09.2010	311 / 1		3.080,18
941/1	Mesken	V1	03.09.2010	295	4	734,77
941/1	Mesken	V2	03.09.2010	294	4	734,77
941/1	Mesken	V3	03.09.2010	322	4	734,77
941/1	Mesken	V4	03.09.2010	321	4	734,77
941/1	Mesken	V5	03.09.2010	320	4	734,77
941/1	Mesken	V6	03.09.2010	319	4	734,77

941/1	Mesken	V7	03.09.2010	318	4	734,77
941/1	Mesken	V8	03.09.2010	317	4	734,77
941/1	Mesken	V9	03.09.2010	316	4	734,77
941/1	Mesken	V10	03.09.2010	315	4	734,77
942/1	Mesken	C1	26.08.2010	279	178	31.164,39
942/1	Mesken	C2	26.08.2010	278	178	31.164,39
942/1	Mesken	C3	26.08.2010	277	178	31.164,39
942/1	Mesken	C4	26.08.2010	276	178	31.164,39
942/1	Mesken	C5	26.08.2010	275	178	31.164,39
942/1	Otopark	OC1	26.08.2010	273		11.640,08
942/1	Otopark	OC2	26.08.2010	274		12.948,56
942/1	Otopark - Sığınak	OC3	26.08.2010	270		6.360,62
942/1	Sosyal Tesis - Havuz	S1	26.08.2010	271		704,79
942/1	Sosyal Tesis - Havuz	S2	26.08.2010	272		704,79
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI						640.411,09

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 bu nedenle yenileme ruhsatı almıştır.Ayrıca 1343 ada 1 parsel üzerinde D8 isimli yeni bir blok inşa edilmiş olup projeye ait blok isimleri , inşaat alanları , bağımsız bölüm sayıları aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Ada/ Parsel	Fonksiyon	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
1342/1	Mesken	A1	08.02.2012	52	128	29.697,33
1342/1	Mesken	A2	08.02.2012	53	128	29.697,33
1342/1	Mesken	A3	08.02.2012	54	128	29.697,33
1342/1	Mesken	A4	08.02.2012	55	128	29.697,33
1342/1	Mesken	A5	08.02.2012	56	128	29.697,33
1342/1	Mesken	A6	08.02.2012	57	128	29.697,33
1342/1	Mesken	B1	08.02.2012	58	298	36.244,14
1342/1	Mesken	B2	08.02.2012	59	216	28.627,82
1342/1	Mesken	B3	08.02.2012	60	187	25.521,60
1342/1	Mesken	B4	08.02.2012	61	298	36.303,38
1342/1	Mesken	B5	08.02.2012	62	216	28.671,95
1342/1	Mesken	B6	08.02.2012	63	187	25.521,60
1342/1	Dükkan	D1	08.02.2012	64	16	2.361,10
1342/1	Dükkan	D2	08.02.2012	65	12	2.025,11
1342/1	Dükkan	D3	08.02.2012	66	16	2.361,10
1342/1	Dükkan	D4-5-6	08.02.2012	67	3	337,11
1342/1	Dükkan	D7	08.02.2012	68	1	629,18
1342/1	Otopark - Havuz	OA	08.02.2012	69		20.490,74
1342/1	Otopark - Sosyal	OB	08.02.2012	70		54.523,61
1342/1	Merkezi Kazan Dairesi ve Kojeneras. Tesisleri	OK	08.02.2012	71		3.080,18
1342/1	Mesken	V1	08.02.2012	72	4	734,77
1342/1	Mesken	V2	08.02.2012	73	4	734,77
1342/1	Mesken	V3	08.02.2012	74	4	734,77
1342/1	Mesken	V4	08.02.2012	75	4	734,77
1342/1	Mesken	V5	08.02.2012	76	4	734,77
1342/1	Mesken	V6	08.02.2012	77	4	734,77
1342/1	Mesken	V7	08.02.2012	78	4	734,77
1342/1	Mesken	V8	08.02.2012	79	4	734,77

1342/1	Mesken	V9	08.02.2012	80	4	734,77
1342/1	Mesken	V10	08.02.2012	81	4	734,77
1343/1	Mesken	C1	08.02.2012	82	178	31.164,39
1343/1	Mesken	C2	08.02.2012	83	178	31.164,39
1343/1	Mesken	C3	08.02.2012	84	178	31.164,39
1343/1	Mesken	C4	08.02.2012	85	178	31.164,39
1343/1	Mesken	C5	08.02.2012	86	178	31.164,39
1343/1	Dükkan	D8	16.02.2012	97	1	6.964,00
1343/1	Otopark	OC1	08.02.2012	87		11.640,08
1343/1	Otopark	OC2	08.02.2012	88		12.948,56
1343/1	Otopark - Sığınak	OC3	08.02.2012	89		6.360,62
1343/1	Sosyal Tesis - Havuz	S1	08.02.2012	90		704,79
1343/1	Sosyal Tesis - Havuz	S2	08.02.2012	91		704,79
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI						647.375,09

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde planlanan İstanbul Başakşehir İkitelli Ayazma 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında yerinde yapılan incelemeler sonucunda ve Akdeniz İnşaat A.Ş. den ve Emlak Konut GYO dan alınan bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesi %84'dir.

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 Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi'nde bulunan 1342 Ada 1 no.lu ve 1343 ada 1 parsel üzerinde bulunan Ağaoğlu My World Europe projesidir.

Başakşehir İkitelli Ayazma 1.Etap Arsa Satışı Gelir Paylaşım İş'i 1342 Ada 1 Parsel ve 1343 Ada 1 Pasrelleri kapsamaktadır.

Sözleşmede bahsedilen 941 ada 1 parsel ada ismi değişikliği sonucunda 1342 ada 1 parsel olarak realize olmuş , 942 ada 1 parsel ada ismi değişikliği sonucunda 1343 ada 1 parsel olarak realize olmuştur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel numaralı toplam 198.476,22 m² yüzölçümlü arsalar üzerindeki, Ağaoğlu My World Europe projesidir. Proje bünyesinde 17 konut bloğu, 6 ticaret bloğu, 2 sosyal tesis ve 10 villada toplam 3149 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge yeni yapılaşan bir bölge olup konut alanları yoğunlukta değildir. Atatürk Olimpiyat Stadyumunun yanında bulunan Ağaoğlu My World Europe Projesi TEM O-3 karayolu üzerindedir.

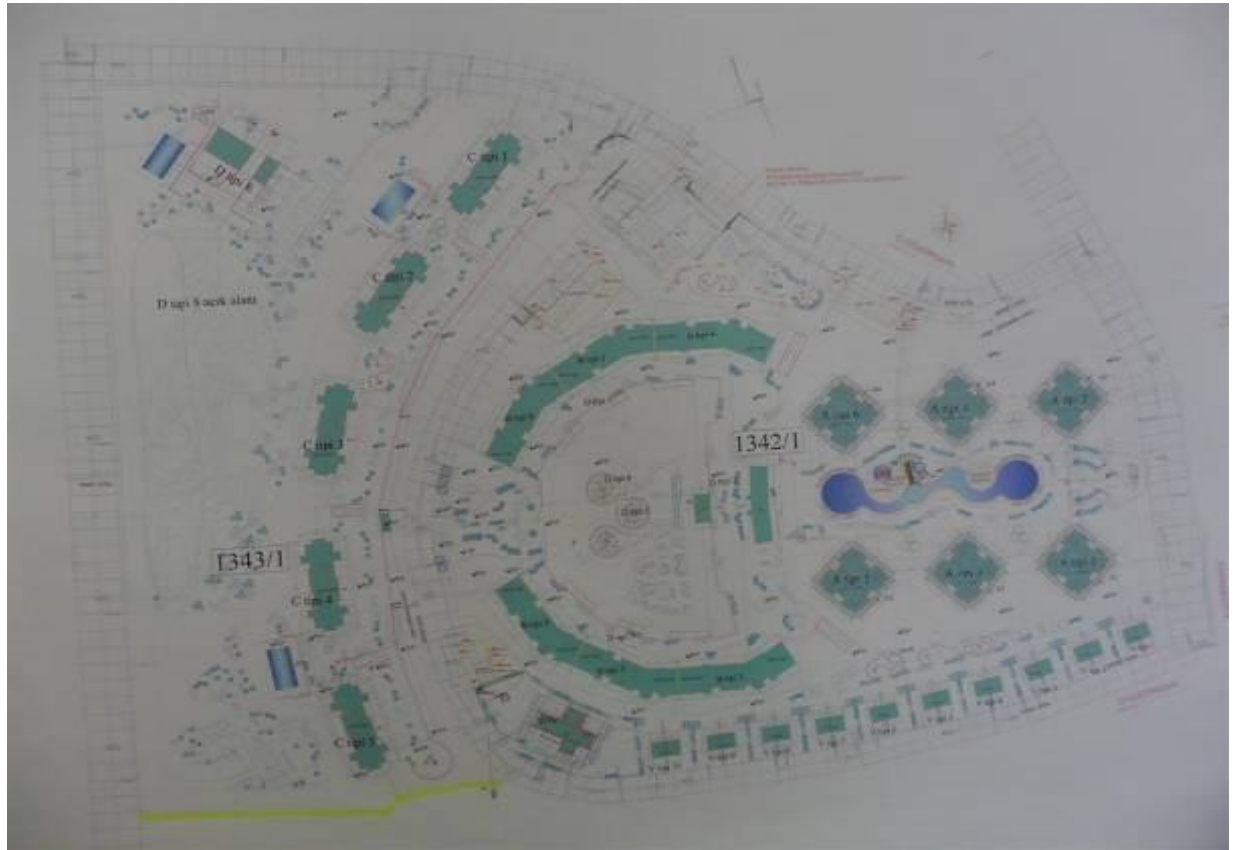
Proje Boğaziçi Köprüsüne yaklaşık 25 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 25,4 km. mesafededir. Ayrıca, Atatürk Havalimanına yaklaşık 10 km., Sabiha Gökçen Havalimanı' na yaklaşık 65 km. uzaklıktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

İstanbul'dan Tekirdağ yönüne gidilirken, Atatürk Havaalanı Kavşağı'nı geçtikten sonra, Olimpiyat Stadı istikametinde TEM Otoyolu Yanyoluna girilir. Yan yoldan yaklaşık 2,5 km ilerlendikten sonra sağda Ağaoğlu My World Europe Projesi bulunmaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

İnşaatı devam eden projede 17 adet konut bloğu, 6 ticaret bloğu, 2 sosyal tesis bloğu, 10 villa bloğu ve 6 adet otopark alanı bulunmaktadır. Projede bulunan konut blokları, Pool, Arena ve Golf Residence olmak üzere 3 bölüm olarak tasarlanmıştır.

Projede; Vaziyet planında belirtilen şekilde site çevresi güvenlik duvarları ile çevrili araç ve yaya girişleri için güvenlik noktaları oluşturulacak olup, araçların siteye girişleri ve çıkışları bariyer kontrollü, belirli bir güvenlik noktasından olacaktır.

Proje bünyesindeki konutlar ; 1+1 - 2+1 - 3+1 - 4+1 kullanımlı olarak farklı tiplerde tasarlanmıştır.

1342 Ada 1 Parsel

Parsel üzerinde A1-A2-A3-A4-A5-A6-B1-B2-B3-B4-B5-B6-D1-D2-D3-D4-5-6-D7-OA-OB-OK-V1-V2-V3-V4-V5-V6-V7-V8-V9-V10 bloklar bulunmaktadır. A Blokların herbiri ; toplam 36 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A blokların herbirinde 128 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 29.697,33 m² inşaat alanına sahiptir.B1 ve B4 Blokların herbiri toplam 30 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre B1 Bloкта 298 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 36.244,14 m² inşaat alanına , B4 Bloкта 298 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 36.303,38 m² inşaat alanına sahiptir.

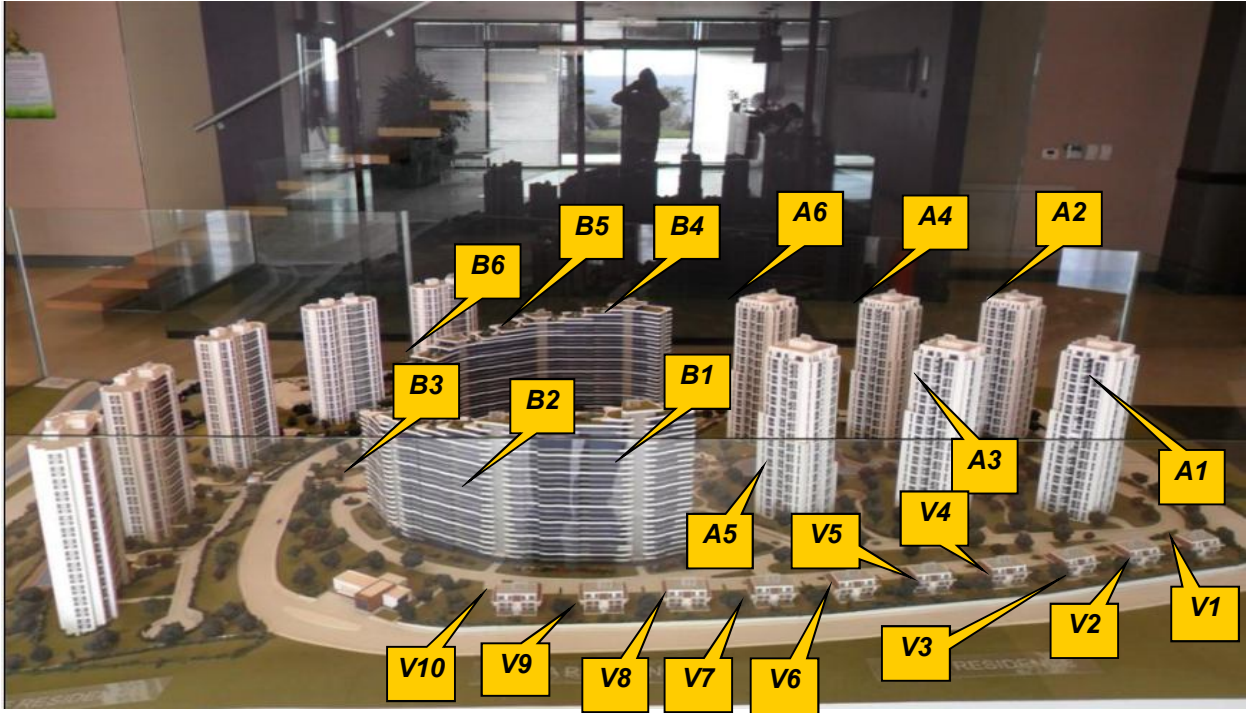
B2 ve B5 Blokların herbiri toplam 27 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre B2 Bloкта 216 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 28.627,82 m² inşaat alanına , B5 Bloкта 216 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 28.671,95 m² inşaat alanına sahiptir..B3 ve B6 Blokların herbiri toplam 24 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre B3 Bloкта 187 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 25.521,60 m² inşaat alanına , B6 Bloкта 187 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 25.521,60 m² inşaat alanına sahiptir.

D1 ve D3 Blokların herbiri toplam 1 kattan dükkanlardan oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre D1 Bloкта 16 bağımsız bölüm toplam 2.361,10 m² inşaat alanına , D3 Bloкта 16 bağımsız bölüm toplam 2.361,10 m² inşaat alanına sahiptir.D2 Blok 1 kattan dükkanlardan oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre D2 Bloкта 12 bağımsız bölüm toplam 2.025,11m² inşaat alanına sahiptir. D4-5-6 Blok 1 kattan dükkanlardan oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre D4-5-6 Bloкта 3 bağımsız bölüm toplam 337,11m² inşaat alanına sahiptir.D7 Blok 1 kattan dükkanlardan oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre D7 Bloкта 1 bağımsız bölüm toplam 629,18m² inşaat alanına sahiptir.

V Blokların herbiri 2 kattan oluşmakta ve villa tarzı yapılardan oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre V Blokların herbirinde 4 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 734,77 m² inşaat alanına sahiptir.

Yerinde yapılan incelemeler sonucunda ve Akdeniz İnşaat A.Ş. den ve Emlak Konut GYO dan alınan bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesi %84'dir.

Parsel üzerinde ayrıca kapalı otoparklar ,kapıcı daireleri , yüzme havuzu , kojenerasyon tesisi gibi (OA Blok - OB Blojk - OK Blok) donatılar bulunmaktadır.Bu blokların inşaat alanları yukarıdaki tablolarda verilmiştir.



1343 ada 1 parsel

Parsel üzerinde C1-C2-C3-C4-C5-D8-OC1-OC2-OC3-S1-S2 bloklar bulunmaktadır. C Blokların herbiri ; toplam 33 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre C blokların herbirinde 178 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 31.164,39 m² inşaat alanına sahiptir.D8 Blok 3 kattan dükkandan oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre D8 Bloкта 1 bağımsız bölüm toplam 6.964,00 m² inşaat alanına sahiptir.

Yerinde yapılan incelemeler sonucunda ve Akdeniz İnşaat A.Ş. den ve Emlak Konut GYO dan alınan bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesi %84'dir.

Parsel üzerinde ayrıca kapalı otoparklar , yüzme havuzu , 2 adet sosyal tesisi gibi donatılar (OC1 Blok , OC2 Blok , OC3 Blok , S1 Blok , S2 Blok) bulunmaktadır.Bu blokların inşaat alanları yukarıdaki tablolarda verilmiştir.



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.

Ada/Parsel	Konut Adedi	Konut alanı
1342/1	2.210	253.312,78
1343/1	890	113.667,50
TOPLAM	3.100	366.980,28

Ada/Parsel	Dükkan Adedi	Dükkan Alanı
1342/1	48	7.471,48
1343/1	1	347,31
TOPLAM	49	7.818,79

GENEL TOPLAM	3.149	374.799,07
---------------------	--------------	-------------------

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	III A , III B, 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
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 devam etmekte olup site içinde kapalı otopark , havuz gibi donatıların yapımı devam etmekte , çevre düzenlemesi kısmen yapılmış durumdadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul ili

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 Haliçi 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 - Başakşehir İlçesi

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

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

Bölge gecekondu önleme bölgesi ve kentsel yenileme alanı olarak belirlenmiştir. Projenin bulunduğu bölgenin yakın çevresinde İkitelli Sanayi Siteleri, Atatürk Olimpiyat Stadyumu bulunmaktadır. Projenin kuzeyine denk gelen, TEM Otoyolunun kuzeyinde Toki Atakent toplu konutları olmakla beraber yakın çevrede nitelikli konut projeleri azınlıktadır.

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 getiriyi 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 iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır.

Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ulaşımın kolay sağlandığı bir noktadadır.
- * Gelişen ve tercih edilen bir bölgededir.
- * Yapı ruhsatları alınmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat devam etmektedir.
- * Bölgede konut arz yüksektir.

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 eksiltir/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 Başakşehir İkitelli Ayazma 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme 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 3149 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

*** NAMLI EMLAK**

Tel : 212 445 19 35

Yapılan görüşmede Başakşehir İkitelli de bulunan E=1.50 , konut imarlı olarak pazarlanan 5.850 m² alanlı olduğu belirtilen arsanın 9.360.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.600.-TL/m²)

*** NAMLI EMLAK**

Tel : 212 445 19 35

Yapılan görüşmede Başakşehir İkitelli de bulunan E=1.50 , konut imarlı olarak pazarlanan 22.360 m² alanlı olduğu belirtilen arsanın 32.450.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.451.-TL/m²)

*** MEDYA GAYRİMENKUL**

Tel : 212 485 16 62

Yapılan görüşmede Başakşehir İkitelli de bulunan E=1.50 , konut imarlı olarak pazarlanan 42.500 m² alanlı olduğu belirtilen arsanın 58.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.365.-TL/m²)

*** SAHİBİNDEN**

Tel : 533 931 54 21

Yapılan görüşmede Başakşehir İkitelli de bulunan E=1.50 , konut imarlı olarak pazarlanan 14.200 m² alanlı olduğu belirtilen arsanın 18.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.302.-TL/m²)

Konut Emsalleri*** Mall of İstanbul Projesi**

Tel : Satış Ofisi

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Mall of İstanbul projesi kapsamında bulunan 2+1 kullanımlı 110 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 380.000.-TL fiyatla (3.454.-TL/m²) , 3+1 kullanımlı 169 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 745.000.-TL fiyatla (4.408.-TL/m²) , 1+1 kullanımlı 78 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 350.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(4.487.-TL/m²)

*** Venezia Projesi**

Tel : Satış Ofisi

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Venezia projesi kapsamında bulunan 2+1 kullanımlı 110 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 330.000.-TL fiyatla (3.000.-TL/m²) , 3+1 kullanımlı 167 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 585.000.-TL fiyatla (3.502.-TL/m²) , 1+1 kullanımlı 69 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 270.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(3.913.-TL/m²)

*** Ağaoğlu My Europe Projesi**

Tel : Satış Ofisi

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Ağaoğlu My Europe projesi kapsamında bulunan 2+1 kullanımlı 143 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 510.000.-TL fiyatla (3.566.-TL/m²) , 3+1 kullanımlı 210 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 550.000.-TL fiyatla (2.619.-TL/m²) , 1+1 kullanımlı 82 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 290.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(3.537.-TL/m²)

Dükkan Emsalleri*** WEC SUAT EMLAK**

Tel : 212 549 91 03

Taşınmazların yanında bulunan İstoç Oto Ticaret Merkezi'nde zemin katta konumlu olan 182 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 750.000.-USD fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(4.121.-USD/m² - 7.417.-TL/m²)

*** WEC SUAT EMLAK**

Tel : 212 549 91 03

Taşınmazların yanında bulunan İstoç Oto Ticaret Merkezi'nde zemin katta konumlu olan 126 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 500.000.-USD fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(3.968.-USD/m² - 7.142.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		9.360.000	32.450.000	58.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	85.030,76	5.850	22.360	42.500
BİRİM M ² DEĞERİ		1.600	1.451	1.365
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	E=1,50 ; KONUT	E=1,50 ; KONUT	E=1,50 ; KONUT	E=1,50 ; KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-30%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-20%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.270	1.280	1.161	1.365

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki imarlı parsellerin birim m² değerlerinin 1.000.-TL/m² - 1.500.- TL/m² , ortalama konut birim m² değerlerinin 2.000-TL ile 5.000-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise yer ve konumuna göre 3.000.-TL/m² - 6.000.-TL/m² gibi geniş bir bantta seyrettiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 2 adet arsa için yapılaşma koşulları , büyüklükleri , konumları gibi faktörler gözönüne alınarak ve 1343 ada 1 parsel referans sayılarak takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada/Parsel	Parsel Alanı (m ²)	3149 adet bağımsız bölümün hisse alanı (m ²)	Birim m ² Fiyatı (TL/m ²)	Toplam Arsa Değeri (TL)	3149 Bağımsız Bölüm Hissesine Tekabül Eden Arsa Değeri (TL)
1342/1	113.445,46	113.445,46	1.450,00	164.495.917,00	164.495.917,00
1343/1	85.030,76	85.030,76	1.270,00	107.989.065,20	107.989.065,20
TOPLAM	198.476,22	198.476,22	1.372,88	272.484.982,20	272.484.982,20
3149 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)					272.484.982,20
3149 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)					151.380.545,67

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerleme konusu 3149 adet taşınmazın mevcut duruma esas değeri hesaplanırken yöntem olarak yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan % 30,50 hasılat payının değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre projenin tamamı için düzenlenmiş olan ve aşağıda sunulan Nakit akımları tablosundan elde edilen toplam değer %30,50 si dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 312.197.790.-TL 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 itibarıyla toplam arsa değeri için; 272.484.982.-TL (151.380.546.-USD) takdir edilmiştir.

İnşaat Maliyeti Hesabı

Yapıların inşaat maliyetleri ruhsat alanları üzerinden hesaplanmış olup birim değerler belirlenirken yapının inşaat özellikleri ve yapı kalitesi göz önünde bulundurularak piyasadaki elde edilen veriler ışığında farklı tipteki bloklar için farklı yapı birim maliyetleri takdir edilmiştir. Yapı ruhsatlarında V Blokların sınıfı 3B olarak , D Blokların , OA , OB , OC , OK , S Blokların sınıfı 3A olarak , diğer blokların sınıfları 4A olarak belirtilmiştir.

Ada/ Parsel	Blok	İnşaat Alanı	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
1342/1	A1	29.697,33	615	18.263.857,95	0,78	14.245.809,20
1342/1	A2	29.697,33	615	18.263.857,95	0,92	16.802.749,31
1342/1	A3	29.697,33	615	18.263.857,95	0,85	15.524.279,26
1342/1	A4	29.697,33	615	18.263.857,95	0,95	17.350.665,05
1342/1	A5	29.697,33	615	18.263.857,95	0,97	17.715.942,21
1342/1	A6	29.697,33	615	18.263.857,95	0,99	18.081.219,37
1342/1	B1	36.244,14	615	22.290.146,10	0,55	12.259.580,36
1342/1	B2	28.627,82	615	17.606.109,30	0,54	9.507.299,02
1342/1	B3	25.521,60	615	15.695.784,00	0,89	13.969.247,76
1342/1	B4	36.303,38	615	22.326.578,70	0,98	21.880.047,13
1342/1	B5	28.671,95	615	17.633.249,25	0,98	17.280.584,27
1342/1	B6	25.521,60	615	15.695.784,00	0,96	15.067.952,64
1342/1	D1	2.361,10	475	1.121.522,50	0,66	740.204,85
1342/1	D2	2.025,11	475	961.927,25	0,66	634.871,99
1342/1	D3	2.361,10	475	1.121.522,50	0,66	740.204,85
1342/1	D4-5-6	337,11	475	160.127,25	0,66	105.683,99
1342/1	D7	629,18	475	298.860,50	0,66	197.247,93
1342/1	OA	20.490,74	475	9.733.101,50	0,86	8.370.467,29
1342/1	OB	54.523,61	475	25.898.714,75	0,86	22.272.894,69
1342/1	OK	3.080,18	475	1.463.085,50	0,86	1.258.253,53
1342/1	V1	734,77	560	411.471,20	0,98	403.241,78
1342/1	V2	734,77	560	411.471,20	0,98	403.241,78
1342/1	V3	734,77	560	411.471,20	0,98	403.241,78
1342/1	V4	734,77	560	411.471,20	0,98	403.241,78
1342/1	V5	734,77	560	411.471,20	0,98	403.241,78
1342/1	V6	734,77	560	411.471,20	0,98	403.241,78
1342/1	V7	734,77	560	411.471,20	0,98	403.241,78
1342/1	V8	734,77	560	411.471,20	0,98	403.241,78
1342/1	V9	734,77	560	411.471,20	0,98	403.241,78

1342/1	V10	734,77	560	411.471,20	0,98	403.241,78
1343/1	C1	31.164,39	615	19.166.099,85	0,94	18.016.133,86
1343/1	C2	31.164,39	615	19.166.099,85	0,94	18.016.133,86
1343/1	C3	31.164,39	615	19.166.099,85	0,86	16.482.845,87
1343/1	C4	31.164,39	615	19.166.099,85	0,74	14.182.913,89
1343/1	C5	31.164,39	615	19.166.099,85	0,49	9.391.388,93
1343/1	D8	6.964,00	475	3.307.900,00	0,66	2.183.214,00
1343/1	OC1	11.640,08	475	5.529.038,00	0,86	4.754.972,68
1343/1	OC2	12.948,56	475	6.150.566,00	0,86	5.289.486,76
1343/1	OC3	6.360,62	475	3.021.294,50	0,86	2.598.313,27
1343/1	S1	704,79	475	334.775,25	0,86	287.906,72
1343/1	S2	704,79	475	334.775,25	0,86	287.906,72
TOPLAM YAPI MALİYETLERİ				380.213.221,05	0,84	319.528.838,98
Çevre Düzeni		198.476,22	170	33.740.957,40	0,84	28.355.691,88
PROJENİN TAMAMI TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ				413.954.178,45	0,84	347.884.530,86

*Çevre Düzeni Maliyetlerinin toplam maliyetlere oranı yaklaşık %9 olarak hesaplanmıştır.

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için 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) = 1.023.599.311 .-TL

(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti = 413.954.178 .-TL

(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) = 272.484.982 .-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 337.160.150 .-TL

Projenin Tamamı için İnşaat Tamamlanma Oranı = 84%

TOPLAM GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 283.214.526 .-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 272.484.982 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 347.884.531 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 283.214.526 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 903.584.039 .-TL

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 501.991.133 .-USD

- 3149 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 903.584.039.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parseller 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 366.980,28 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 konut bölümlerinin 1.dönemde %40 2.dönemde %30 , 3.dönemde ise %30 'unun satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır
- Konut tipi ünitelerin ortalama satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.900.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda her yıl %15 oranında oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 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 7.819 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 %20 2.dönemde %20 , 3.dönemde ise %60' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.300.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 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 1.023.599.311.-TL olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)	1.023.599.311 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)	568.666.284 .-USD
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer (%30,50)	312.197.790 .-TL

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 ofis-dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı hasılat paylaşımı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 2 farklı ada , 2 adet parselden oluşmaktadır. Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki parsellerin tamamı dikkate alınarak takdir edilmiştir. Ayrıca, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen toplam hasılat miktarının değeri de belirtilmiştir.

Raporun nihai değeri olarak ise değerlendirme konusu 3149 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
903.584.039,29	501.991.132,94	384.503.846,51
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
1.023.599.310,93	568.666.283,85	435.574.174,86
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%26,00)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
312.197.789,83	173.443.216,57	132.850.123,33
3149 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
956.608.482,70	531.449.157,06	407.067.439,45

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. Listedeki 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 3149 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

3149 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	956.608.482,70 .-TL
3149 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV dahil - TL)	970.058.930,34 .-TL

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

İstanbul Başakşehir İkitelli Ayazma Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi toplam 2 ada , 2 parsel üzerinde inşaa edilmektedir. Proje için 18.01.2012 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesine ek protokol yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 957.720.939,50.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 30.,50 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 292.104.886,55.-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir.

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 Gereklilerin 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.

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 6.5.5 - 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

10.04.2013 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

903.584.039 .-TL

(Dokuzyüzüçmilyonbeşyüzseksendörtbinotuzdokuz
TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
903.584.039	501.991.133	384.503.847

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



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

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.