

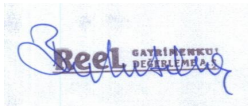
EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE YER ALAN
ELİTE CİTY PROJESİ BÜNYESİNDEKİ
9 ADET DÜKKAN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	16.07.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	16.07.2012
DEĞERLEME TARİHİ	20.07.2012- 26.07.2012
DEĞERLEME SÜRESİ	5 iş günü
RAPOR TARİHİ	14.09.2012
RAPOR NO	EML-1207001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ELİTE CİTY PROJESİNDEKİ 9 ADET DÜKKAN
DEĞERLEME ADRESİ	HALKALI MAHALLESİ ELİTE CİTY 222. CADDE NO:1 KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

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 - 9 Adet Ticari Ünitenin Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi

Ek 2 - İNA tablosu

Ek 3 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar

Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)

Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)

Ek 6 - Yapı Ruhsatı (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 proje bünyesindeki 9 adet dükkanın değerleme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki 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 değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan parsel üzerindeki proje bünyesindeki 9 adet dükkanın değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 14.09.2012 tarih ve EML-1207001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1 (tam) hissesi için raporun nihai değeri 4.979.515.-TL'dir. (KDV hariç) .

Sinem SANİBAL KURT ve Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	14.09.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, ADA: 648, PARSEL: 2, ALANI:36.625,58 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.11.2010 TASDİK TARİHLİ HALKALI TOPLU KONUT REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1;75 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANI'NDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	57.685.288,50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	141.283.355,36 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	169.149.377,64 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	59.211.431,55 TL
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	4.979.515,00 TL

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

İli : İSTANBUL
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi : HALKALI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 648
Parsel No : 2
Alanı : 36.625,58 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 22250
Cilt No : 129
Sayfa No : 12589
Tapu Tarihi : 29.11.2007

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 20.07.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Şerhler hanesinde;

Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. (BEDAŞ) lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (06.07.2010 tarih -8058 yevmiye)

Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(TEDAŞ) lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (26.12.2011 tarih -30197 yevmiye)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

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

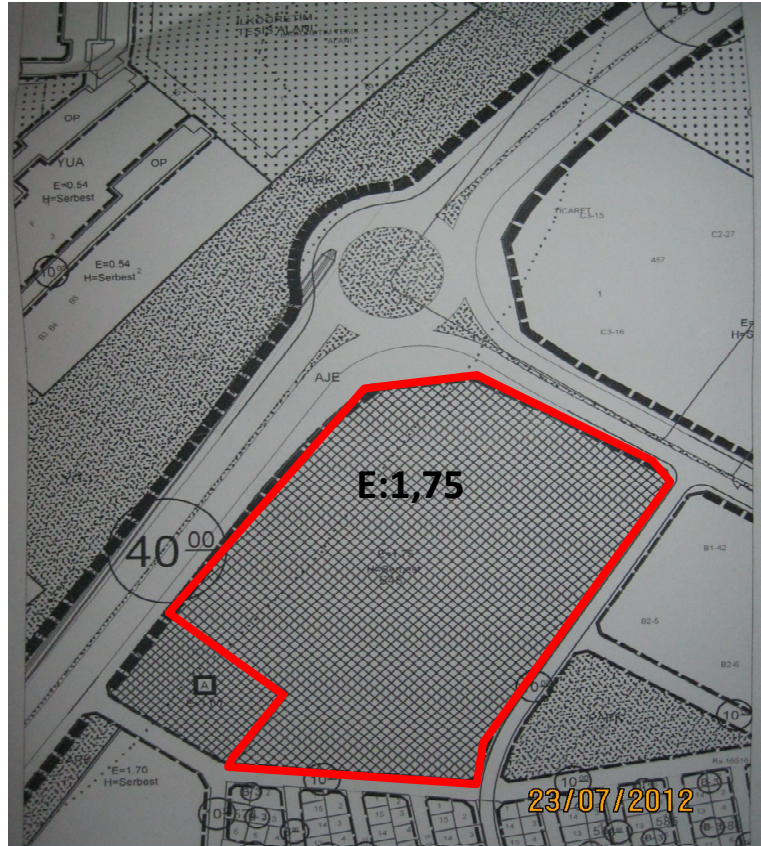
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 01.08.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan M.34.6.KÜÇ.0.13.02-15271-11664-532145 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Taşınmaz 07.11.2010-07.03.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Halkalı Toplu Konut Uygulama İmar Planında E=1;75 H=Serbest yapılanma koşullarında Ticaret alanında kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

20.01.2008-29.07.2008-05.05.2009 Halkalı Toplu Konut Revizyon İmar planında E:1,25 H:serbest Ticaret alanında kalmakta iken 07.11.2010 tasdik tarihli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'nda E=1;75 H=Serbest Ayrık nizam yapılaşma koşullunda Ticaret alanında kalmaktadır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde yapılmakta olan yapılara ait dosyalar Küçükçekmece Belediyesi'nde incelenmiştir.

Tüm bloklara ait 03.11.2010 tarihli yeni yapı ruhsatı mevcuttur.

A1 bloka ait 31.05.2012 tarih 336 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

A2 bloka ait 31.05.2012 tarih 337 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

A3 bloka ait 31.05.2012 tarih 339 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

B1 bloka ait 31.05.2012 tarih 338 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

B2 bloka ait 31.05.2012 tarih 340 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

C bloka ait 31.05.2012 tarih 341 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

D1 bloka ait 31.05.2012 tarih 342 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

D2 bloka ait 31.05.2012 tarih 343 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

D3 bloka ait 31.05.2012 tarih 344 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

28.05.2012 tarih 2012/11775 sayılı onaylı tadilat projesi incelenmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların projesi ile uyumlu olarak inşaa edilmekte olduğu gözlemlenmiştir.

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, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 222. Cadde üzerinde yer alan 648 ada 2 Parselde kain 36.625,58 m² alanlı arsa üzerinde Elite City projesinde yer alan 9 adet dükkan bölümüdür.

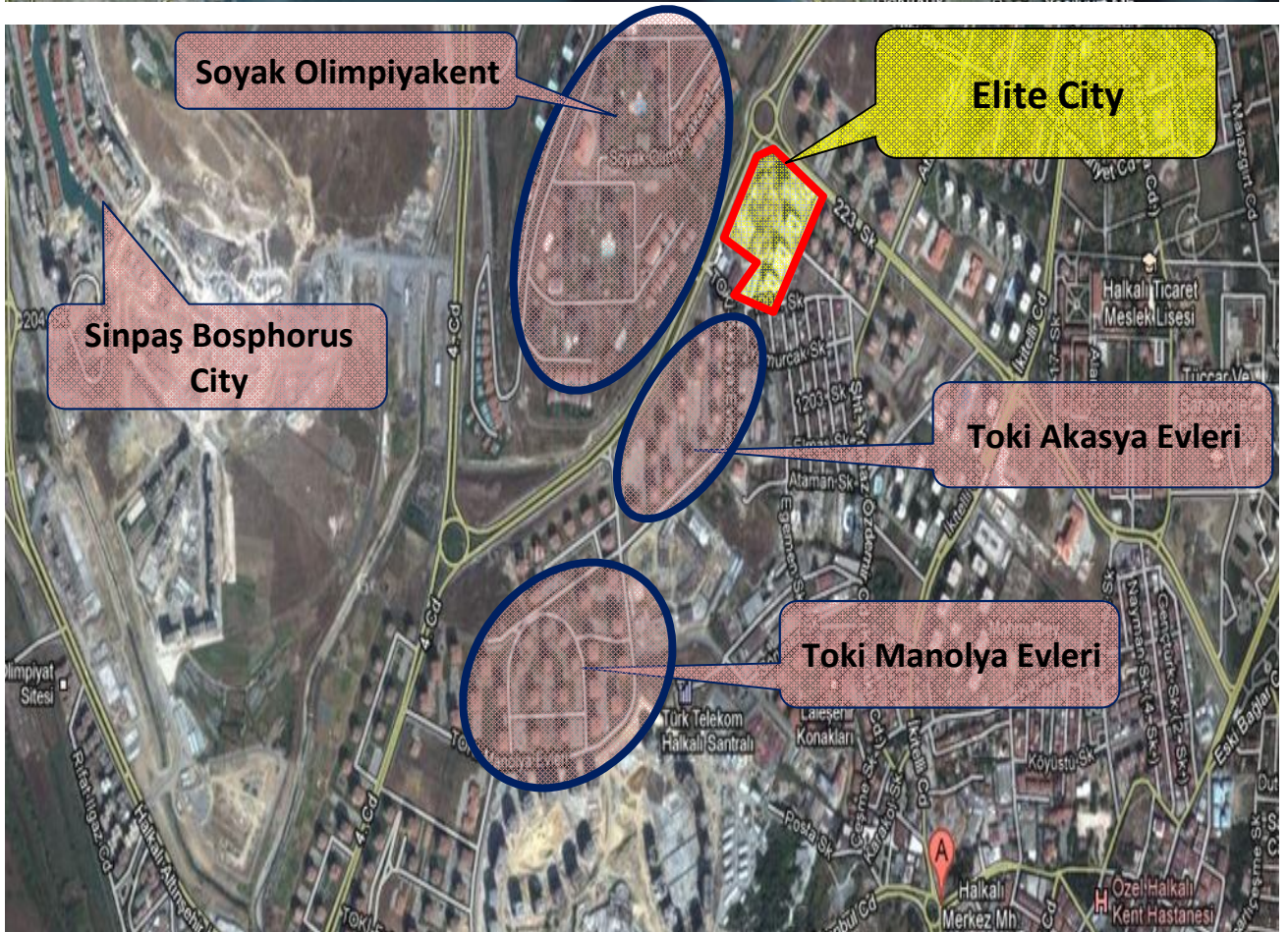
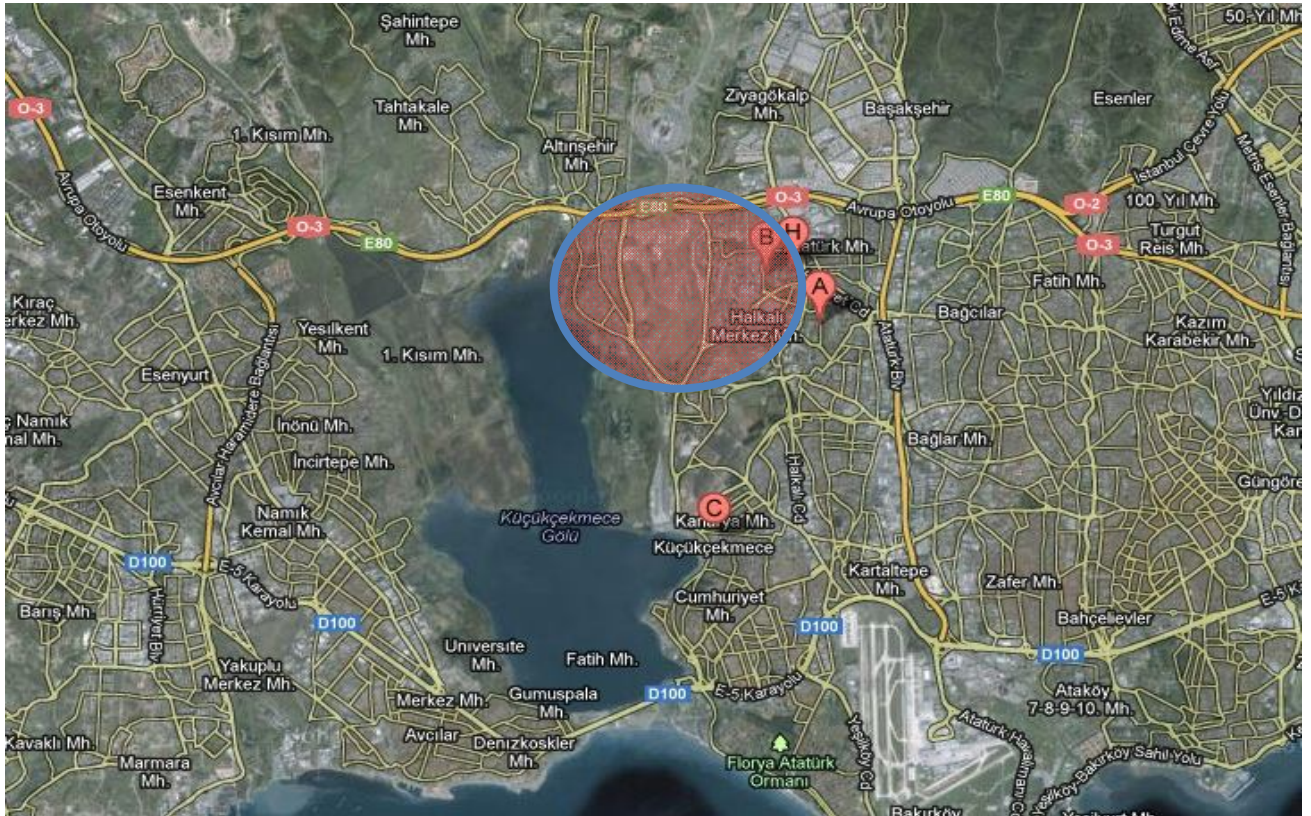
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan 9 adet dükkanın bulunduğu proje, Halkalı bölgesinin 1. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki 222. Cadde üzerinde konumlanmaktadır. 223. Cadde ile 222. Cadde kesişiminde köşe parsel konumundadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut siteleri Soyak Olimpiyakent, Güneş Park Sitesi, Toki Akasya- Manolya Konutları, Soyak Evostar, İnşanlar Terrace Tema yer almaktadır. Tüm Projeler prestijli, sosyal donatı içerikli olarak planlanmaktadır; Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdadır; İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayoluna ve Mahmutbey kavşağına yakın konumlanmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Halkalı Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Küçükçekmece Halkalı'da bulunan gayrimenkulün, önemli lokasyonlara mesafesi ise Atatürk Havalimanına takribi 9 km., Taksim Meydanına takribi 27 km. dir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan dükkanların bulundupu projenin yer aldığı 648 ada 2 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 36.625,58 m² alana sahiptir. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup yamuk bir formu andırmaktadır. Parselin kuzeybatısında Soyak Olimpiyakent, güneybatısında Toki Konutları bulunmaktadır.

Parsel üzerinde dükkan-ofis-konut içeren ve 9 adet bloktan (A1-A2-A3-B1-B2-C-D1-D2-D3) oluşan lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır.

Ruhsatlardan alınan bilgiye göre A1 Bloкта 81 adet daire, 2 adet ofis, 2 adet dükkan, A2 blokta 84 adet daire, 2 adet ofis, 2 adet dükkan, A3 Bloкта 81 adet daire, 2 adet ofis, 1 adet dükkan, B1 blokta 15 adet daire, 2 adet ofis, 2 adet dükkan, B2 blokta 15 adet daire, 2 adet ofis, 2 adet dükkan, C Bloкта 132 adet daire, 4 adet ofis, D1 blokta 49 adet daire, 7 adet ofis, D2 blokta 49 adet daire, 7 adet ofis, D3 blokta 49 adet daire, 7 adet ofis bulunmaktadır.

A1-A2-A3-B1-B2-C-D1-D2-D3 blok olmak üzere toplamda 9 bloktan oluşmaktadır. Toplamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan stok listesine göre satılabilir brüt kullanım alanları A1 blok 10.317m², A2 blok 10.328m², A3 Blok 10.082m², B1 blok 1.987m², B2 blok 1.871m², C blok 13.774m², D1 blok 6.880m², D2 blok 6.880m² ve D3 blok 6.880m² olmak üzere toplamda 69.000 m²'dir. Yapı ruhsatlarında blokların toplam inşaat alanı ise 130.877,80 m²'dir. Henüz inşaatı devam etmekte olan projenin tamamı için yaklaşık bitmişlik oranı % 75 olarak kabul edilmiştir.





4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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

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

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

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

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

İstanbul İli'nin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Küçükçekmece İlçesi'nin 2009 yılında açıklanan genel nüfus sayımına göre ilçe nüfusu 674;795 dir; Doğuda D100- TEM bağlantı yolundan başlayıp batıda Küçükçekmece Gölü'ne; güneyde Marmara Denizi'nden başlayıp kuzeyde TEM (E80) otoyoluna uzanan bu lokasyon aynı zamanda Trakya yarımadasının doğu-güneydoğu kısmına karşılık gelmektedir. Küçükçekmece, Avcılar, Başakşehir, Esenler, Bağcılar, Bahçelievler ve Bakırköy, ilçeleri ile çevrili bulunmaktadır .

Şehir merkezine 17 km mesafede olan ve yaklaşık, 37,75 km² yüzölçümüne ve 47,33 km çevre uzunluğuna sahip bulunan ilçe , Asya-Avrupa bağlantısını sağlayan Transit European Motorway (TEM-E80) ve D100 (E5) gibi önemli karayollarının yanı sıra Sirkeci merkezli Avrupa'ya uzanan demiryolu ağının üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca gerek yurdumuzun gerekse dünyanın önemli havalimanlarından birisi olan Atatürk Havaalanı ise İlçeye 2 km mesafededir. Küçükçekmece ilçesi deniz seviyesine yakın yükseltisi hafif dalgalı rölyefi ile Çatalca-Kocaeli Peninsulasının karakteristik özelliklerini yansıtır Küçükçekmece Lagünü, rejim ve debileri düzensiz , mevsimlik ve sürekli, genellikle boyları kısa akarsular ile yeraltı sularından beslenmektedir. Bu akarsuların başlıcaları ise Nakkaşdere, Sazlıdere, Topçular Dere, Hasan Dere, Karanlık Dere, Selim Dere, Azaklı Deresi'dir.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'nin üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadı ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. 2010 Avrupa Kültür Başkenti İstanbul'un Kültür ilçesi Küçükçekmece'de modern mimarisi ve teknik açıdan son derece donanımlı altyapısıyla, her türlü sosyal ve kültürel etkinliğin rahatlıkla gerçekleştirilebileceği Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM) ve Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) mevcuttur.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyileşme 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 seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, Küçükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifai bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Hızla gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Yapı ruhsatları alınmıştır.
- * Ana arter üzerinde yer alırlar.
- * Çevresinde çok sayıda konut projesi bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Proje henüz tamamlanmamış olup inşaat devam etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İstanbul Küçükçekmece Halkalı 1.Etap Projesine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (dükkan) 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 projedeki 9 adet ticari bölümün 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

Bölgedeki Konut Emsalleri

Dumankaya Konsept

Dumankaya Konsept projesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. İnşaat henüz başlamamıştır.



1+1	60	175.000	2.917
1+1	62	205.000	3.306
2+1	83	227.000	2.735
2+1	124	319.000	2.573
3+1	159	401.000	2.522
3+1	172	452.000	2.628
Ortalama			2.695

Soyak Evostar

Soyak İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. Stüdyo Tipi, 1+1, 2+1, 3+1, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



Stüdyo	32	104.500	3.266
1+1	48	162.500	3.385
1+1	55	214.000	3.891
dubleks			
2+1	73	214.500	2.938
2+1	97	312.500	3.222
dubleks			
3+1	126	346.500	2.750
Ortalama			3.143

Soyak Park Apartments

Soyak İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. Stüdyo Tipi, 1+1, 2+1, 3+1, çatı dubleks, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



Stüdyo	32	99.000	3.094
1+1	47	155.500	3.309
1+1	54	211.500	3.917
dubleks			
2+1	72	208.000	2.889
2+1 çatı dubleks	115	306.000	2.661
3+1	128	367.500	2.871
3+1	112	398.500	3.558
dubleks			
Ortalama			3.118

İstanbul Lounge

Eroğlu İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin prestijli konut projelerinden biridir. 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 çatı dubleks, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



1+1	93	228.000	2.452
2+1	158	432.000	2.734
3+1	171	612.000	3.579
4+1	194	539.000	2.778
4+1	227	649.000	2.859
dubleks			
Ortalama			2.918

Dükkan Emsalleri*** Eskidji Halkalı**

Tel : 0 212 4952026

Soyak Olimpia Çarşı'da 768 m² giriş kat dükkan için 1.500.000.-USD (2.700.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.515.-TL/m²)

*** Turyap**

Tel : 0212 472 66 60

Atakent 3 etapta 25m² zemin+25m² bodrum toplamda 50m² dükkan için 180.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.600.-TL/m²)

*** Turyap**

Tel : 0 212 472 72 50

Halkalı Toplu Konutlarda AVM içerisinde 70m² dükkan için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.285.-TL/m²)

*** Turyap**

Tel : 0 212 696 93 93

Taşınmazların yan tarafında benzinci arkasında bulunan binada algılanabilirliği daha düşük 70m² dükkan için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.285.-TL/m²)

*** Marvel Emlak**

Tel : 0 212 5481212

Taşınmazların bulunduğu bölgede kreş olarak kullanılan 350m² dükkan için 800.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.286.-TL/m²)

*** Zirve Emlak**

Tel : 212 697 59 90

Taşınmazların bulunduğu sitede kiralık dükkanların 60-70.-TL/M² aylık kira bedeli ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.

*** Altın Emlak**

Tel : 0 212 6936677

Taşınmazların arka tarafında bulunan Güneş Park Çarşısında 25m² pasaj içindeki dükkanın yakın zamanda 1.500.-TL/Ay bedelle kiraya verildiği bilgisi alınmıştır. (60.-TL/m²)

*** Turyap**

Tel : 0 212 696 93 93

Taşınmazların yan tarafında benzinci arkasında bulunan binada 120m² dükkan için 4.000.-TL/m² kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(33.-TL/Ay)

Arsa Emsalleri:*** Site Emlak**

Tel : 0 212 4726425

Taşınmaza yakın konumda 2.200 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 4.500.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.045.-TL/M²)

*** Remax Kupa**

Tel : 0 212 4701999

Taşınmazla aynı bölgede 8.000 m² ticari imarlı arsa için 15.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.875.-TL/M²)

*** Turyap**

Tel : 0 212 698 58 48

Taşınmazla aynı bölgede 6.400 m² konut imarlı arsa için 11.635.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.817.-TL/M²)

*** Turyap**

Tel : 0 212 698 58 48

Taşınmazla aynı bölgede 42.000 m² E:1,25 konut imarlı arsa için 55.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.309.-TL/M²)

*** Turyap**

Tel : 0212 696 20 20

Taşınmazla aynı bölgede 8.000 m² E:0,50 ticaret imarlı arsa için 16.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.000.-TL/M²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMlak	EMlak	EMlak
SATIŞ FİYATI		2.700.000	180.000	230.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTME Sİ	-	BENZER	BENZER	BENZER
	-	0%	0%	0%
ALAN	119,35	768	50	70
BİRİM M² DEĞERİ		3.516	3.600	3.286
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 0%	ORTA KÖTÜ 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		40%	5%	1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	4.001	4.922	3.780	3.302

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMlak	EMlak	EMlak
SATIŞ FİYATI		4.500.000	55.000.000	15.000.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTME Sİ	-	-	-	-
	-	0%	0%	0%
ALAN	36.625,58	2.200	42.000	8.000
BİRİM M² DEĞERİ		2.045	1.310	1.875
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	AYNI 0%	KÜÇÜK -20%
KAT				
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20,0%	BENZER 0,0%	BENZER 0%
FONKSİYON	TİCARET	E:0,50 / TİCARET	E:1,25 / KONUT	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-10%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	1.575	1.953	1.179	1.594

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin 1.300-2.000 TL/m² dükkan birim m² değerlerinin ise, 2.500 - 4.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 648 ada 2 parselin arsa birim m² değeri 1.575.-TL takdir edilmiştir

Arsa Değeri (648 ada 2 parsel)

$$1.575 \text{ .-TL/M}^2 \quad \times \quad 36.625,58 \text{ M}^2 = 57.685.289 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER} = 57.685.289 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)} = 32.047.383 \text{ .-USD}$$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Projenin, çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda boş arsa birim değerinin, değerleme konusu parsel için 1.575.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Ayrıca Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan % 35 hasılat payı(artan satışlar için %35,10) nın değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre her blok için düzenlenmiş olan ve aşağıda sunulan Nakit akımları tablolarından elde edilen toplam değer %35' si dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 59.202.282.-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 arsa değeri için; 57.685.289-TL (32.047.383-USD) takdir edilmiştir.

6.2.1.-Projenin Tamamı için Mevcut Duruma Esas Değer

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

İnşaat maliyetlerine ilişkin hesaplar, ruhsatlı alanlar üzerinden yapılmış olup birim maliyetler yapı ruhsatında belirtilmiş maliyetler üzerinden hesaplanmıştır. Henüz inşaatı devam etmekte olan projede tamamlanma oranı yapılan incelemeler , yüklenici firma ile yapılan görüşmeler ve şirketten alınan bilgiler de göz önünde bulundurularak % 75 olarak kabul edilmiştir.

$$560 \text{ .-TL/M}^2 \times 130.877,80 \text{ M}^2 = 73.291.568 \text{ .-TL}$$

$$\text{İnşaat Tamamlanma Oranı} = 75\%$$

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 54.968.676 .-TL

$$\text{Öngörülen Proje Hasılatı (NBD)} = 169.149.378 \text{ .-TL}$$

$$\text{Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti} = 73.291.568 \text{ .-TL}$$

$$\text{Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)} = 57.685.289 \text{ .-TL}$$

$$\text{TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ} = 38.172.521 \text{ .-TL}$$

$$\text{İnşaat Tamamlanma Oranı} = 75\%$$

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 28.629.391 .-TL

$$648 \text{ ADA 2 PARSEL İÇİN ARSA DEĞERİ} = 57.685.289 \text{ .-TL}$$

$$\text{GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ} = 54.968.676 \text{ .-TL}$$

$$\text{GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ} = 28.629.391 \text{ .-TL}$$

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 141.283.355 .-TL
--

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)} = 78.490.753 \text{ .-USD}$$

- Maliyet Yaklaşımına göre;
Projenin mevcut durum değeri
141.283.355.-TL (78.490.753.-USD)
olarak hesaplanmıştır.

6.2.2.-Anahtar Teslim Satış Fiyatları İstenen 9 adet Dükkan İçin Mevcut Durum Değeri

Emlak Konut G.Y.O.A.Ş. tarafından sunulan ve ekte yer alan listede tanımlanmış olan, 9 adet dükkanın tamamlanması durumundaki değerleri ekte liste olarak gösterilmiştir.

Ayrıca bu değerler üzerinden yapılan hesaplamada taşınmazların mevcut duruma esas değerleri, inşaat seviyeleri ile tamamlanması durumunda oluşması beklenen değerler ile oranlanarak hesaplanmıştır. Yapılan incelemelere göre; A1 ve B1 blok 1 ve 2 nolu ünitelerin inşaat seviyeleri yaklaşık %95, A2 ve B2 blok 1 ve 2 nolu üniteler ile A3 blok 1 nolu ünitenin inşaat seviyeleri yaklaşık %85 düzeyindedir.

9 ADET DÜKKANIN MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER(TL) =	4.496.375 .-TL
---	-----------------------

9 ADET DÜKKANIN MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER(USD) =	2.497.986
--	------------------

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A1-A2-A3-B1-B2-C-D1-D2-D3 bloklarından oluşacağı bilinmektedir.

648 ada 2 parsel (Elite City)

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Elite City Projesi kapsamında yer alan toplam 599 adet bağımsız bölümün satışa esas alanı 69.000,93 m² olarak hesaplanmış olup değerler onaylı çarşaf listelerden alınmıştır. Bu alanların dağılımı listede gösterilmiştir.
- 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 tüm kullanım türlerinde ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %40' sinin, 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %30' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.600.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.050.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.800.-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.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

6.3.3 - 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 %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda **169.149.378-TL (93.971.876.-USD)** olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	169.149.378 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	93.971.876 .-USD
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer (%35)	59.211.432 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu 648 ada 2 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı hasılat paylaşımı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 1 adet parselden oluşmaktadır. Ancak müşterinin talebi üzerine değerlendirme tarihi itibarıyla sadece parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan ünitelerden 9 adet dükkanın tamamlanmış durumu için birim m² değerinin takdiri yapılmıştır. Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki parselin 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 müşterinin talebi doğrultusunda 9 adet dükkanın, tamamlanması durumundaki anahtar teslimi değerlerinin toplamı belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (648 ada 2 parsel)		
KDV HARİÇ (.-TL)	USD (1,80.-TL)	EURO (2,23.-TL)
141.283.355,00	78.490.752,78	63.355.764,57
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARİÇ (.-TL)	USD (1,80.-TL)	EURO (2,23.-TL)
169.149.377,64	93.971.876,47	75.851.738,85
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%35,00)		
KDV HARİÇ (.-TL)	USD (1,80.-TL)	EURO (2,23.-TL)
59.211.431,55	32.895.239,75	26.552.211,46
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI		
KDV HARİÇ (.-TL)	USD (1,80.-TL)	EURO (2,23.-TL)
4.979.515,00	2.766.397,22	2.232.966,37

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Katma Değer Vergisi (KDV) işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

İstanbul Küçükçekmece Halkalı 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesinde kayıtlı 648 ada 2 parsel numaralı 36.625,58 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ihale edilmiştir. Proje için 11.03.2010 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 160.000.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 35 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 56.000.000 .- TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Ayrıca, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması halinde ise sadece Artan Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirine uygulanmak üzere, Artan Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,10 oranı karşılığına tekabül eden Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri Tutarını + K.D.V. sini, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Gelirine ilave olarak Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

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.

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

Değerlemesi yapılan 648 Ada 2 nolu parsel bünyesindeki projenin A1-A2-A3-B1-B2-C-D1-D2-D3 (proje kapsamındaki blokların tamamı) blokları için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

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; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. 648 ada 2 parsel üzerinde bulunan projede tüm bloklar için ruhsatları ve projelerinin onaylanmış olduğu görülmüştür.

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;

648 ada 2 parseldeki proje bünyesinde bulunan 9 adet dükkanın değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki toplam değeri için

4.979.515 .-TL

(DörtmilyondokuzyüzyetmişdokuzbinbeşyüzonbeşTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.875.828 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
4.979.515	2.766.397	2.253.174	5.875.828

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,2100 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

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