

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Esenler / İSTANBUL
(Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi)

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Esenler / İSTANBUL
(Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi)

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Esenler / İSTANBUL
(Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 04 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 19 Kasım 2014
Rapor Tarihi	: 24 Kasım 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/7721

Değerleme Konusu
Gayrimenkulün Adresi : Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi,
 1095 ada, 16 parsel
 Esenler / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 1095
 ada, 16 parsel

Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 (5170255/5684192)

İmar Durumu : Ticaret + Hizmet + Konut Alanı,
 Emsal (E): 3,00 ve H_{max}: Serbest

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin isteği doğrultusunda proje bünyesindeki 4 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki pazar değerleri takdir edilmiştir.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	27.450.000,-TL
Proje bünyesindeki 4 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	2.205.400,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	10
4.4.2	Belediye İncelemesi	10
5. BÖLÜM	PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1	PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU	11
5.2	AYAZMA 3. ETAP PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	15
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	16
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	18
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	22
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	22
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	22
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	23
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	23
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	27
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	28

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Esenler Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	06 Kasım 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 1095 ada, 16 parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parsel boş durumda olup, üzerinde konut projesi geliştirilmesi için yapı ruhsatları mevcuttur.
İMAR DURUMU	:	Ticaret + Hizmet + Konut Alanı, Emsal (E): 3,00 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	:	27.450.000,-TL
Proje bünyesindeki 4 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	:	2.205.400,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Atşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Atşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 4 adet taşınmazın anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü pazar değerleri de takdir edilmiştir.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.5170255/5684192
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Esenler
MAHALLESİ	:	Atışalani
PAFTA NO	:	F21C18D3B-3FC21
ADA NO	:	1095
PARSEL NO	:	16
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	56.841,92 m ²
HİSSESİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.5170255/5684192
YEVMIYE NO	:	3364
CİLT NO	:	232
SAYFA NO	:	22968
TAPU TARİHİ	:	06.03.2014

Not: Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Esenler İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın Emlak Konut GYO A.Ş. hissesinin üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipotega rastlanmamış olup aşağıdaki notlar yer almaktadır. Takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar bölümü:

- 6306 sayılı yasa kapsamında Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alandır. (05.02.2013 tarih ve 1445 yevmiye no ile)

Şerhler bölümü:

- (B=782,19 m² ve C= 3.467,50 m²) ile gösterilen alanlarda TEK lehine irtifak hakkı tesisi vardır. (02.01.2014 tarih ve 21 yevmiye no ile)

Not: Beyanlarda yer alan 6306 sayılı yasa parsel üzerinde eskiden bulunan çok sayıda yapının yıkımı için (kentsel dönüşüm için) alınmıştır. Mevcut proje üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı durumu yoktur.

İrtifak hakkı ise rutin bir uygulama olup taşınmaza olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Esenler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 29.08.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı ve aşağıdaki yapılaşma haklarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1095	16	Ticaret + Hizmet + Konut	Emsal: 3,00 ve H: Serbest

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

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

YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
09.05.2014 / 2019	2024	345.076	IV-A

BLOK ADI	TADİLAT YAPI RUHSATI TARİHİ	BAĞ. BÖL. ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
A1	08.10.2014 / D-5941	166	32.472,14	IV-A
A2	08.10.2014 / D-5941	184	35.055,64	IV-A
A3	08.10.2014 / D-5941	192	34.078,37	IV-A
A4	08.10.2014 / D-5941	174	31.409,49	IV-A
A5	08.10.2014 / D-5941	128	19.182,31	IV-A
A6	08.10.2014 / D-5941	185	22.809,23	IV-A

A7	08.10.2014 / D-5941	178	20.275,35	IV-A
A8	08.10.2014 / D-5941	180	22.354,11	IV-A
A9	08.10.2014 / D-5941	169	24.355,08	IV-A
A10	08.10.2014 / D-5941	190	22.874,08	IV-A
A11	08.10.2014 / D-5941	190	23.050,00	IV-A
B1	08.10.2014 / D-5941	44	18.626,11	IV-A
B2	08.10.2014 / D-5941	50	9.542,76	IV-A
B3-B4	08.10.2014 / D-5941	69	14.347,32	IV-A
B5	08.10.2014 / D-5941	48	10.460,64	IV-A
B6	08.10.2014 / D-5941	52	9.052,50	IV-A
C1	08.10.2014 / D-5941	119	32.554,53	IV-A
C2	08.10.2014 / D-5941	110	16.542,36	IV-A
ARA TOPLAM			399.042,02	
İKSA	08.10.2014 / D-5941	0	32.665,24	II-A
İKSA	08.10.2014 / D-5941	0	22.864,56	II-A
İKSA	08.10.2014 / D-5941	0	11.888,00	II-A
GENEL TOPLAM		2.428	466.459,82	

Projenin yapı denetim işleri Fevzi Çakmak Mahallesi, Fevz Çakmak Caddesi, No: 45/A Esenler İstanbul adresinde konumlu olan Guse Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

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

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmazın 5170255/5684192 hissesinin sahibi Eskon Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. iken 06.03.2014 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ilgili protokolle devir edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu taşınmaz için; 31 Mayıs 2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi" hakkındaki 6306 sayılı kanun ile 07 Ekim 2012 tarihin ve 28434 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "İstanbul İli Esenler İlçesi Atışalanı Havaalanı ve Atışalanı Tuna Mahalleleri Sınırları içerisinde bulunan bazı alanların riskli alan ilan edilmesi" hakkındaki 2012/3791 sayılı Bakanlar Kurulu kararı alınmıştır. Bu karardan önce taşınmaz bir çok parselden oluşmakta olup farklı imar lejantlarına ve yapılaşma haklarına sahip iken kentsel dönüşüm alanına çevrilerek 29.08.2013 tarihli onaylı uyulama imar planına hazırlanmış ve bu plana göre de taşınmaz "Ticaret + Hizmet + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 3,00 ve H_{max}: Serbest" yapılaşma hakkına sahip olmuştur.

5. BÖLÜM

PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi'nde konumlu olan 1095 ada 16 parsel üzerinde gerçekleştirilen Esenler Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesidir.

Bölgeye ulaşım; TEM Otoyolu üzerinde Mahmutbey Gişeleri – Fatih Sultan Mehmet Köprüsü istikametinde devam ederken sağ taraftaki Tekstilkent ve Giyimkent ticari alanlarını geçtikten sonra İstanbul Esenler Otogarı istikametinde devam eden sağ taraftaki Otogar Bağlantı Yolu'na girip devamında Bayrampaşa Şehir Parkı'nın bulunduğu noktaki Hal Kavşağı'ndan girip batı istikametindeki İpekyolu Caddesi üzerinde devam etmek suretiyle sağlanmaktadır.

Halihazırda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 1,5 mertebesindedir.

Taşınmazın yakın çevresinde Metris Kışlası, boş arsalar, Tekstilkent, Giyimkent, 5 – 6 katlı konut amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer alması taşınmazın değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Proje 1095 ada 16 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- Proje için Emlak Konut GYO A.Ş., Esenler Belediyesi, Eskon Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında 28.02.2014 tarihinde bir protokol imzalanmıştır. Bu protokolün dayanağı ise 31 Mayıs 2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi" hakkındaki 6306 sayılı kanun ile 07 Ekim 2012 tarihin ve 28434 sayılı resmi gazetede yayınlanan "İstanbul İli Esenler İlçesi Atışalanı Havaalanı ve Atışalanı Tuna Mahalleleri Sınırları içerisinde bulunan bazı alanların riskli alan ilan edilmesi" hakkındaki 2012/3791 sayılı Bakanlar Kurulu kararıdır.
- Taraflar arasında imzalanan protokole göre İstanbul İli, Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Kentsel Dönüşüm Alanında, "Hak sahiplerine verilecek bağımsız bölümler" ile "Finansal Amaçlı Bağımsız Bölümler" in üst yapı ile ada içi altyapı ve yol inşaatları ile çevre düzenleme işlerinin yapımı", "Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler" in EKGYO tarafından ESKON'a teslimi ve "Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler" in satışının protokol taraflarının protokolde belirtilen yükümlülükleri çerçevesinde gerçekleştirilecektir.
- Yine protokole göre "Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler" in satış gelirinin %1,5'u EKGYO A.Ş.'nin asgari gelirdir. Bununla beraber protokol konusu tüm harcamalar ve EKGYO A.Ş.'nin hasılatından aldığı % 1,5'lük payı düşüldükten sonra kalan net karın % 20'si Bakanlık payı, % 40'ı ESKON payı kalan % 40'ı ise EKGYO A.Ş. payı olacaktır.
- Yukarıdaki bilgiler ışığında 1095 ada 16 parsel üzerinde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projesi kapsamındaki toplam 2.428 adet bağımsız bölümün 993 adedi Finansal Amaçlı Bağımsız Bölümler olarak kalan kısmı ise Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız bölümler olarak ayrılacaktır. Hak sahiplerine verilecek olan bağımsız bölümler bedelsiz olarak verileceğinden ticari bir değer ifade etmemektedirler. Bu nedenle tüm hasılat hesapları ve EKGYO A.Ş. payları Finansal Amaçlı Bağımsız Bölümlerin satış hasılatına göre hesaplanacaktır. Ancak EKGYO A.Ş. hem finansal amaçlı bağımsız bölümlerin hem de hak sahiplerine verilecek olan bağımsız bölümlerin inşaatından sorumlu olduğundan tüm maliyet yine protokol gereği proje hesabından karşılanacaktır.

- EKGYO A.Ş.'nin Esenler Havaalanı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamındaki üç etap için katlanacağı toplam inşaat maliyetleri ve tarafları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PROJE ETABI	İNŞA EDECEK FİRMA	TOPLAM MALİYET (TL) (KDV'siz)
1. etap 1. kısım	Siyah Kalem Müh. İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	46.490.000
1. etap 2. Kısım	Güryapı İnş. Taah. Tur. San. Ve Dış Tic. A.Ş.	157.850.000
2. etap 1. Kısım	Özyazıcı İnş. Elk. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	218.700.000
GENEL TOPLAM MALİYET		423.040.000

- Projenin halihazırda genel inşaat seviyesi ise yaklaşık % 1,50 mertebelerindedir.
- Yapı ruhsatına göre genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
09.05.2014 / 2019	2024	345.076	IV-A
TADİLAT YAPI RUHSATI TARİHİ	BAĞ. BÖL. ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
08.10.2014	2428	399.042,02	IV-A
08.10.2014	0 (İKSA)	67.417,80	II-A
GENEL TOPLAM		466.459,82	

- Proje kapsamında finansal amaçlı bağımsız bölümlerin toplamı 993'dür.
- Bloklar bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Finansal Amaçlı Bağımsız Bölümler					
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
1095 / 16	A1	1+1	63,09 - 73,07	22	166
		2+1	105,66 - 123,96	96	
		3+1	135,84 - 157,67	48	
	A2	1+1	63,09 - 73,07	22	184
		2+1	105,66 - 123,96	108	
		3+1	135,84 - 157,67	54	
	A3	1+1	62,71 - 72,63	21	192
		2+1	105,02 - 123,22	111	
		3+1	135,02 - 156,72	55	
		Dükkan	75,00 - 166,68	5	
	A4	1+1	62,71 - 72,63	21	174
		2+1	105,02 - 123,22	99	
		3+1	135,02 - 156,72	49	
		Dükkan	75,00 - 166,68	5	
	B1	4+1	193,19	44	44
	C1	3+1	156,79 - 171,66	113	119

	Dükkan	37,38 - 732,20	6	
C2	2+1	114,02	33	110
	3+1	143,52	70	
	Dükkan	42,80 - 98,83	7	
A11	3+1	144,52	4	4
TOPLAM				993

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

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde **"orta gelir grubuna hitap eden kişilere yönelik bir konut sitesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.483.052 kişidir.

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

Esenler İlçesi

Esenler İstanbul'un ilçelerinden biridir. İlçe kuzeydoğuda Sultangazi, kuzeybatıda Başakşehir, doğuda Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa ve Zeytinburnu, güneyde Güngören, batıda Bağcılar ilçeleri ile sınırlıdır.

Esenler 1993 yılı sonunda ilçe olmuştur. Esenler'in bulunduğu bölge, baştan Bakırköy ilçesine dahil iken, bu ilçe bölününce önce Bayrampaşa'ya dahil edilmiş, daha sonra da müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur. 16 mahalleden meydana gelen Esenler ilçesinin mahalleleri şunlardır: Birlik, Çiftelavuzlar, Davutpaşa, Fatih, Fevzi Çakmak, Havaalanı, Kazım Karabekir, Kemer, Namıkkemal, Mimarsinan, Yavuzselim, Nenehatun, Turgutreis, Menderes, Tuna, ve Oruçreis. Esenler, çevresindeki ilçelerden farklı olarak, sanayi merkezi olmaktan çok bir yerleşim merkezi özelliğindedir.

Esenler, göç dalgasının yoğun yaşandığı ilçelerden birisidir. 1935 yılında 604, 1940 yılında 860 nüfusu ile bir köy görünümündeki Esenler, 1970'li yıllardan sonra büyük bir göç akınına uğramıştır. 1985 sayımında 154.380 kişi ile büyük bir şehir haline gelen Esenler'in nüfusu, 1990'a gelindiğinde yüzde 38.6 artışla 214.000'e yükselmiştir. 1990'lu yıllarda da Esenler yoğun göç almaya devam etmiştir. 2010 yılında yapılan nüfus sayımına göre; Esenler'in toplam nüfusu 461.072 kişidir.

Esenler' de 12'si özel 13 anaokulu, 5'i özel toplam 35 ilköğretim okulu, 7'si özel 13 lise bulunmaktadır. Bu okullarda 82 bin öğrenci eğitim görmektedir. Esenler'de ayrıca, 12 özel dersane, 3 özel öğrenci yurdu ve 2 adet de özel etüt merkezi bulunmaktadır.

Trakya Otoyolu'na ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yan yolla bağlanan Esenler, kuzeydoğusunda yer alan Büyük İstanbul Otogar'ı, hal ve Hafif Metro güzergahı, Dağyolu Caddesi, Çinçinderesi Caddesi, Atışalan Caddesi Ayvalıdere ana arterleriyle O2 (E-6) Karayolu'na, Eski Londra Asfaltı ve E-5 Karayolu'na bağlanır. Bu konumu itibariyle Esenler, tam bir ulaşım aksı üzerinde, gerek Atatürk Havalimanı'na, gerekse her iki boğaz köprüsüne (1. Boğaziçi Köprüsü, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü) ve de İstanbul merkezine kısa sürede ulaşmak mümkündür.

Toplu ulaşım açısından diğer ilçelerden daha şanslı durumda bulunan Esenler'e İETT çok sayıda güzergahta (Eminönü, Mecidiyeköy, Yenikapı, Bakırköy gibi) hizmet

vermektedir. Ayrıca gerek Eminönü ve gerekse Mecidiyeköy gibi ana yolcu dağıtım merkezlerinden gerekse diğer bazı lokal alanlardan Başakşehir, Avcılar gibi yerlere giden İETT otobüsleri de Esenler içerisinde geçmektedir. Toplu ulaşımda özel sektörün de önemli bir payı bulunmaktadır. Topkapı, Bakırköy, Merter gibi çeşitli hatlarda minibüs seferleri de bulunmaktadır.

Esenler' in toplu taşımada en büyük önemli özelliği ise hafif metro hizmetidir. Ancak, hafif metro henüz Esenler'in sadece Yavuz Selim Mahallesi'nde bir istasyonla hizmet vermektedir. Esenler'in tam ortasından geçen ve 3 istasyon ile hizmet verecek olan Otogar-Bağcılar Metro Hattı'nın inşaatı da devam etmektedir. Otogar'dan Bağcılar'a oradan da Mahmutbey ve Başakşehir'e uzanacak olan Hafif Metro hizmete girdiğinde, Esenler ulaşım açısından büyük bir rahatlığa kavuşacaktır. Bu güzergah hizmete girdiğinde, Esenler; Aksaray, Yenikapı, Taksim, Mecidiyeköy, İkitelli, Bağcılar, Mahmutbey, Başakşehir gibi İstanbul'un bir çok noktasına raylı sistemle bağlanacaktır.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Parselin mevcut imar durumu,
- o Yapı ruhsatlarının mevcut olması,
- o Proje için tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Proje bünyesinde bulunan sosyal donatılar,

Olumsuz etken:

- o Bölgedeki genel düzensiz yapılaşma.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Rapor konusu taşınmazla aynı bölgede Tuna Mahallesi Mahmutbey Caddesi'nde yer alan 398,25 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut + Hizmet Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,25 - 0,40 ve Kat Adedi: 5 Kat" yapılaşma hakkına sahip 890 ada 8 parsel 2.600.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 6.530,-TL)
İlgilisi / Çelikoğulları İnşaat: 0 541 295 21 09
2. Rapor konusu taşınmazla aynı bölgede Kemer Mahallesi Şahinbey Caddesi'nde yer alan 180 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Bitişik nizam, Kat Adedi: 4 Kat" yapılaşma hakkına sahip parsel 900.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 5.000,-TL)
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 532 741 69 30
3. Rapor konusu taşınmazla aynı bölgede Tuna Mahallesi 678. Sokak üzerinde yer alan 159,51 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,25 - 0,30" yapılaşma hakkına sahip 942 ada 20 parsel 500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 3.135,-TL)
İlgilisi / Bilgin Emlak: 0 537 683 59 84
4. Rapor konusu taşınmazla aynı bölgede Kazım Karabekir 1017. Sokak üzerinde yer alan 115 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "İkiz nizam, ve Kat Adedi: 5 Kat" yapılaşma hakkına sahip parsel 500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 4.350,-TL)
İlgilisi / Çelikoğulları İnşaat: 0 541 295 21 09

Bölgedeki satılık konutlar ve konut projeleri

1. Esenler Kemer Mahallesi'nde konumlu olan Kemer Park Evleri bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.
 - 15 katlı bir bloğun 11. katında konumlu 4+1, 180 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen daire 900.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 5.000,-TL)
İlgilisi / Levent Kart: 0 532 632 32 17

- 15 katlı bir bloğun 10. katında konumlu 4+1, 180 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen daire 865.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 4.805,-TL)

İlgilisi / Erol Gayrimenkul: 0 212 631 69 40

- 15 katlı bir bloğun 6. katında konumlu 4+1, 180 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen daire 795.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 4.415,-TL)

İlgilisi / Turyap: 0 212 321 00 77

- 15 katlı bir bloğun 6. katında konumlu 3+1, 135 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen daire 630.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 4.665,-TL)

İlgilisi / Erol Gayrimenkul: 0 212 631 69 40

2. Havaalanı Mahallesi Taşocağı Caddesi üzerinde yeni binada konumlu dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir:

- 3+1, 135 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 310.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 2.295,-TL) İlgilisi / Turyap: 0 212 611 12 97
- 2+1, 105 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 275.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 2.620,-TL) İlgilisi / Turyap: 0 212 611 12 97

3. Bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla yapılan görüşmelerde Yorum İstanbul Evleri'nin güncel satış değerlerinin aşağıda gösterildiği gibi olduğu bilgisi alınmıştır.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	65	355.000 – 410.000	5.885
2+1	125	615.000 – 655.000	5.080
3+1	135 – 143	745.000 – 950.000	6.095

İlgilileri / Serap Gayrimenkul: 0 212 538 38 35

Century 21: 0 212 538 09 09

Remax: 0 212 437 00 22

NT Proje: 0 216 472 68 68

Cem Gayrimenkul: 0 212 613 62 34

4. Batışehir Projesi bünyesindeki konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Stüdyo	46,68 – 129,68	194.000 – 376.000	3.230
1+1	64,57 – 111,01	320.000 – 475.000	4.530
1,5+1	145,11	563.000	3.880
2+1	96,57 – 261,47	433.000 – 703.000	3.175
3+1	144,93 – 235,63	558.000 – 951.000	3.965

3,5+1	161,24 - 247,28	598.000 - 834.000	3.505
4+1	198,11 - 222,58	829.000 - 927.000	4.175
4,5+1	192,83 - 286,13	692.000 - 1.045.000	3.625
Dubleks	112,08 - 359,57	496.000 - 1.453.000	4.130
Premium Rezidans			
Stüdyo	38,48	187.000-226.000	5.365
1+1	61,79-75,09	294.000-384.000	4.955
2+1	91,49-91,50	433.000-449.000	4.820

5. Hayattepe Projesi bünyesindeki konutların satış aralıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	65	327.000-373.000	5.385
2+1	113	427.000-541.000	4.285
3+1	151	641.000-846.000	4.925
4+1	237	915.000-988.000	4.015

Bölgedeki satılık dükkanlar

1. Taşınmazla aynı bölgede Birlik Mahallesi'nde O3 Karayolu'na yakın konumlu Şehit Vedat Çağlar Caddesi üzerinde bir binanın zemin katında yer alan 65 m² alanlı dükkan için 175.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.690,-TL)
İlgilisi / Esenler İnşaat: 0 212 611 34 34
2. Taşınmazla aynı bölgede Havaalanı Mahallesi'nde Emniyet Müdürlüğü yakınında ara sokakta yeni bir binada konumlu 300 m² depo ve 300 m² dükkan olmak üzere 2 katlı toplam 600 m² alanlı dükkan için 850.000,-TL talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~ 1.415,-TL)
İlgilisi / Kubbedağ İnşaat: 0 532 568 35 44
3. Taşınmazla aynı bölgede Havaalanı Mahallesi'nde Karaoğlanoğlu Caddesi üzerinde bir binanın zemin katında yer alan 20 m² alanlı dükkan için 130.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 6.500,-TL)
İlgilisi / Ars Arsa Dünyası: 0 532 227 00 49
4. Taşınmazla aynı bölgede Havaalanı Mahallesi'nde Esenler Devlet Hastanesi karşısında yer alan 125 m² alanlı dükkan için 305.000,-TL talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~ 2.440,-TL)
İlgilisi / Zehra Gayrimenkul: 0 532 179 53 81
5. Automall Oto Galeriler Sitesi'ndeki bloğun zemin katında yer alan 95 m² alanlı dükkan için 350.000,-USD talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~ 3.685,-USD / ~ 7.720,-TL)
İlgilisi / Marvel Home Gayrimenkul - 0 212 548 12 12
6. Oto Center Sitesi'ndeki bloğun zemin katında yer alan 80 m² alanlı dükkan için 500.000,-USD talep edilmektedir. (m² satış değeri 6.250,-USD / ~ 13.095,-TL)
İlgilisi / Site Emlak - 0 212 472 64 25

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

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

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

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

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 989 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki satış değerleri sunulmuştur.

8. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

I. Arsanın değeri

II. Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

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

8.1.1. Arsanın değeri:

Emlak Konut GYO A.Ş. ile Esenler Belediyesi, Eskon Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında 28.02.2014 tarihinde yapılan protokole göre kentsel dönüşüm projesinin yapılacağı parsel Emlak Konut GYO A.Ş.'ne bedelsiz olarak devredilmiştir. Proje tamamlanana kadar parselin mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'nde kalacak olup Emlak Konut GYO A.Ş. için bir pazar değeri ifade etmemektedir. Bu nedenle projenin mevcut durum değeri takdir olunurken arsa değeri dikkate alınmamış olup sadece parsel üzerinde yapılan inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

8.1.2. Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri:

EKGYO A.Ş.'nin Esenler Havaalanı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamındaki üç etap için katlanacağı toplam inşaat maliyetleri ve tarafları aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Bu maliyetler EKGYO A.Ş.'nin tarafımıza sunmuş olduğu sözleşmelerden temin edilmiştir.

PROJE ETABI	İNŞA EDECEK FİRMA	TOPLAM MALİYET (TL) (KDV'siz)
1. etap 1. kısım	Siyah Kalem Müh. İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	46.490.000
1. etap 2. Kısım	Güryapı İnş. Taah. Tur. San. Ve Dış Tic. A.Ş.	157.850.000
2. etap 1. Kısım	Özyazıcı İnş. Elk. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	218.700.000
GENEL TOPLAM MALİYET		423.040.000

Yine sözleşmelere göre yıllara göre inşaat maliyetinin tahmini olarak % 5 oranında artacağı öngörülmektedir. Toplam maliyet ise $423.040.000,-TL \times 1,05 = 444.192.000,-TL$ olarak hesaplanmıştır.

Arsa üzerindeki projenin toplam inşaat seviyesi yaklaşık % 1,50 mertebesinde dir. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti yaklaşık % 1,5 x $444.192.000,-TL = 6.665.000,-TL$ olarak hesaplanmıştır.

8.1.3 Maliyet Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

Arsanın değeri: 0,-TL
 İnşai yatırımların değeri: 6.665.000,-TL olmak üzere
Taşınmazın toplam pazar değeri 6.665.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

9.1 Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

Rapor ekinde sunulan protokole göre; "Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler" in satış gelirinin %1,5'ü EKGYO A.Ş.'nin asgari geliridir. Bununla beraber protokol konusu tüm harcamalar düşüldükten sonra kalan net karın % 20'si Bakanlık payı, % 40'ı ESKON payı kalan % 40'ı ise EKGYO A.Ş. payı olacaktır.

Yukarıdaki bilgiler ışığında 1095 ada 16 parsel üzerinde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projesi kapsamındaki toplam 2.428 adet bağımsız bölümün 993 adedi Finansal Amaçlı Bağımsız Bölümler olarak kalan kısmı ise Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız bölümler olarak ayrılacaktır. Hak sahiplerine verilecek olan bağımsız bölümler bedelsiz olarak verileceğinden ticari bir değer ifade etmemektedirler. Bu nedenle tüm hasılat hesapları ve EKGYO A.Ş. payları Finansal Amaçlı Bağımsız Bölümlerin satış hasılatına göre hesaplanacaktır.

Projenin toplam pazar değeri

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Satılabilir ticaret alanlarının onaylı bağımsız bölüm listelerine göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Niteliği	Satılabilir Emsal Alan (m ²)	Bağımsız bölüm adedi
Konut	124.952,66	970
Dükkan	2.774,51	23

- Değerlemede yakın bölgede yer alan Yorum İstanbul, Kemer Park Evleri, Batışehir ve Hayattepe Projeleri emsal olarak dikkate alınmıştır.
- Emsal olabilecek projeler bünyesindeki konutların ortalama m² satış değeri 4.500 – 6.000,-TL aralığında, dükkanların ortalama m² satış değerlerinin ise 4.500 – 7.500,-TL aralığına olduğu görülmüştür. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu proje bünyesindeki konutların ortalama m² satış değeri **4.000-TL**, dükkanların m² satış değerleri ise **6.000,-TL** olarak belirlenmiştir
- m² başına satış değerinin 2015 ve 2016 yılları için % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

	2014	2015	2016
Satış gerçekleşme oranı	% 10	% 60	% 30

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

"Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler" in satış gelirinin %1,5'ü EKGYO A.Ş.'nin asgari geliridir. Bununla beraber protokol konusu tüm harcamalar düşüldükten sonra kalan net karın % 20'si Bakanlık payı, % 40'ı ESKON payı kalan % 40'ı ise EKGYO A.Ş. payı olacaktır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **501.116.183,-TL (~ 501.115.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Emlak Konut GYO A.Ş. hasılat payının değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan hasılat payının değeri; "Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler" in satış gelirinin %1,5'ü EKGYO A.Ş.'nin asgari geliridir. Bununla beraber protokol konusu tüm harcamalar ve asgari % 1,5 gelir düşüldükten sonra kalan net karın % 20'si Bakanlık payı, % 40'ı ESKON payı kalan % 40'ı ise EKGYO A.Ş. payı olacaktır. Bu durumda EKGYO A.Ş. hasılat payı;

$$501.115.000,-TL \times \% 1,5 \cong 7.515.000,-TL$$

$$501.545.000,-TL - 7.515.000,-TL = 494.030.000,-TL$$

$$494.030.000,-TL - 444.192.000,-TL = 49.838.000,-TL$$

$$49.838.000,-TL \times \% 40 \cong 19.935.000,-TL$$

$$7.515.000,-TL + 19.935.000,-TL = 27.450.000,-TL \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$



10. BÖLÜM
**TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
 HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**
2014 yılı içerisinde;

Talep Tarihi	11 Eylül 2014
Ekspertiz Tarihi	01 Ekim 2014
Rapor Tarihi	09 Ekim 2014
Rapor No	031 - 2014/6170
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	24.110.000,-TL
Proje bünyesindeki 989 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	482.065.500,-TL

Not: 09.10.2014 tarihli raporda hasılatla konu 989 adet bağımsız bölüm bulunmaktayken, rapor tarihi itibarıyla hasılatla konu 993 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Müşterinin isteği doğrultusunda bu raporda sadece 4 adet bağımsız bölüm için anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerleri tespit edilmiştir.

11. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	6.665.000	2.993.000	2.411.000
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	27.450.000	12.326.000	9.953.000

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,2270 TL ve 1,-Euro = 2,7580,-TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir.

Rapor konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Kasım 2014

(Ekspertiz tarihi: 19 Kasım 2014)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar değeri tablosu (4 bağ. bölüm için)
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Protokol
- Fotoğraflar ve uydu görünüşü
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)