

İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY 462 ADET KONUT DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bknz. "Tapu Bilgileri"
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumda olup, 1791 ada 2 parsel üzerinde konut projesi için yapı ruhsatları mevcuttur.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	317.948.416,12 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMİN PAZAR DEĞERİ	316.388.360,15 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.068.511.931,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 19.07.2012 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE GÖRE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	475.687.500,00 ₺
PROJE BÜNYESİNDEKİ 462 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	437.165.140,43 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu	12
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	19
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	23
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	23
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	24
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	24
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,	24
BÖLGESEL ANALİZLER	25
İstanbul İli	25
Sarıyer İlçesi.....	26
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	28
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	28
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	28
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	29
Gelir Yöntemi.....	29
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	29
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	30
Emsal Araştırması	30
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	30
Çevrede Konut Emsal Araştırması	31
Çevrede Ticari Emsal Araştırması	36
Değer Takdiri	37
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	37
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	37
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri	42
En Verimli Kullanım Analizi.....	42
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	43

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

17.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14 – 162

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamındaki 1791 ada 2 no.lu parsel üzerinde bulunan 462 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Hasan Serhat BERKLİ ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında 1791 ada 2 no.lu parsel üzerinde bulunan 462 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 15.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 03.12.2014 tarih 2014/092 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

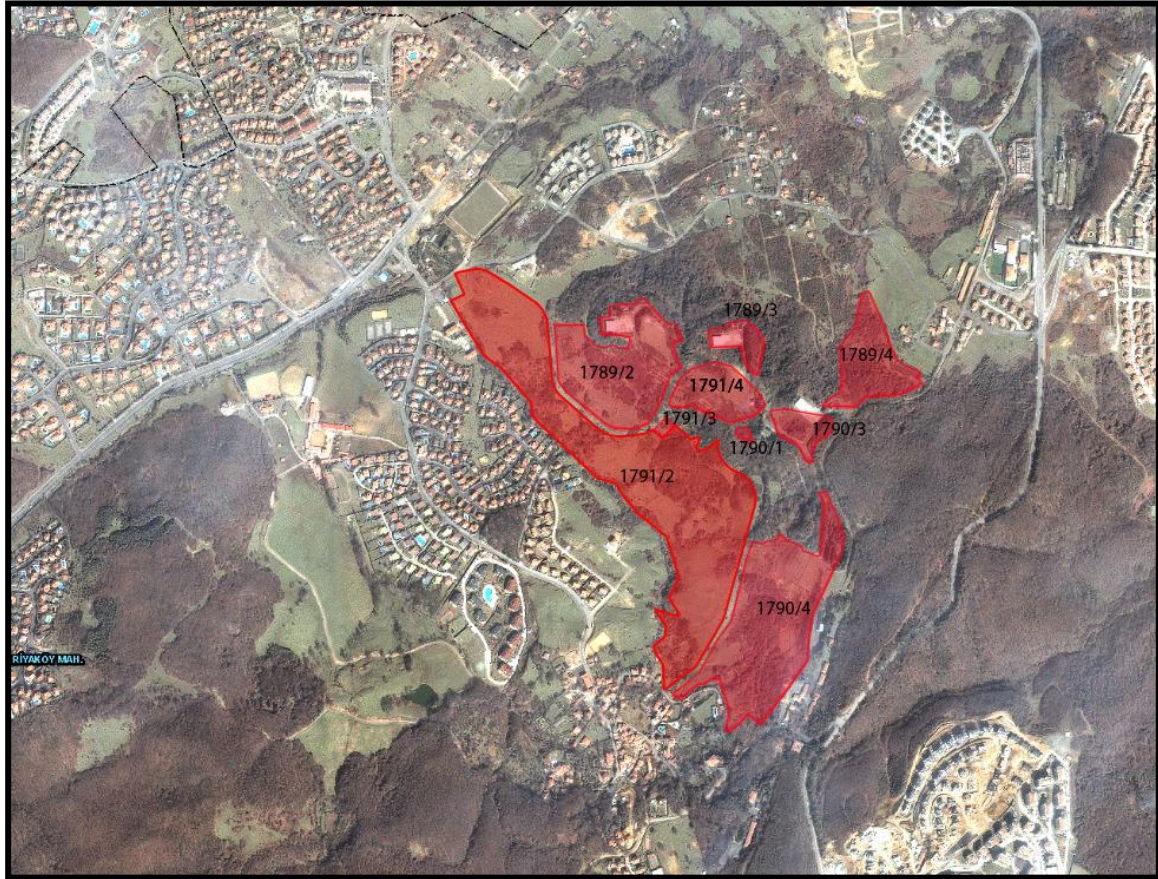
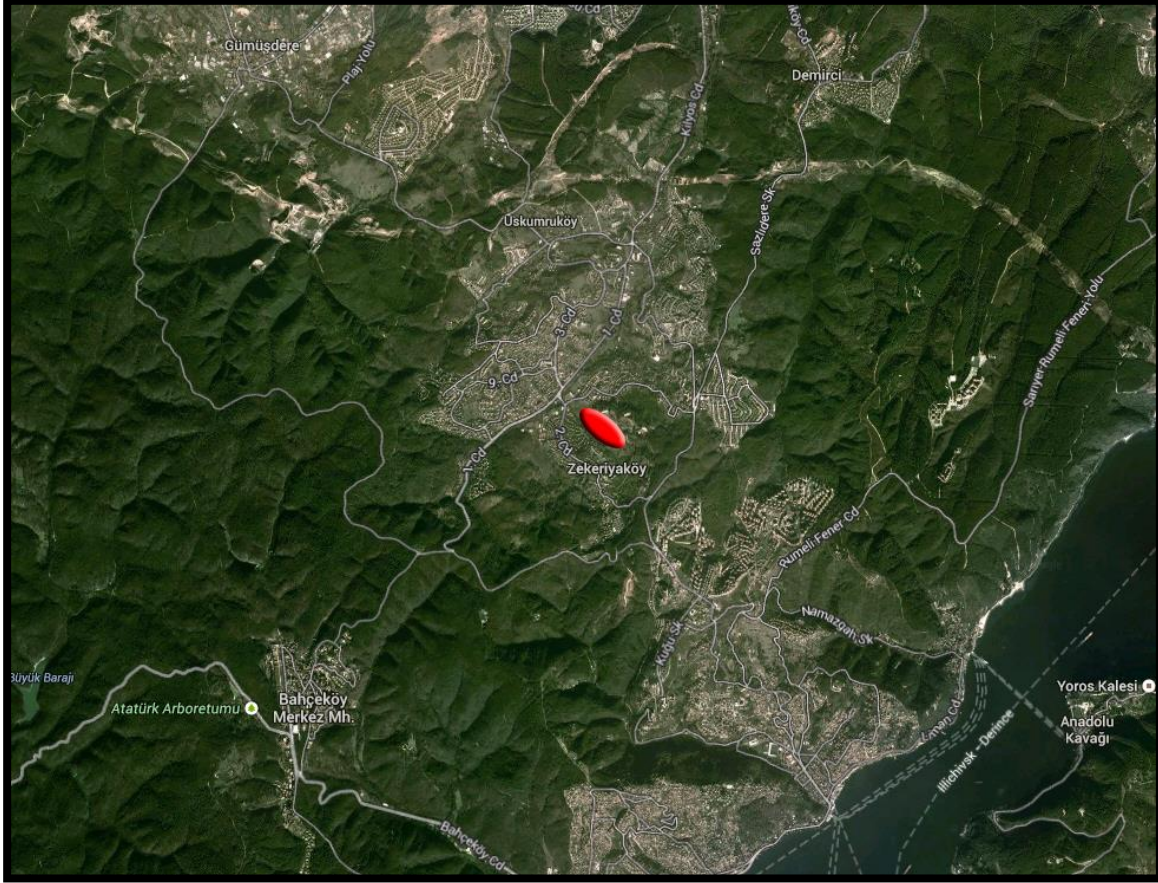
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

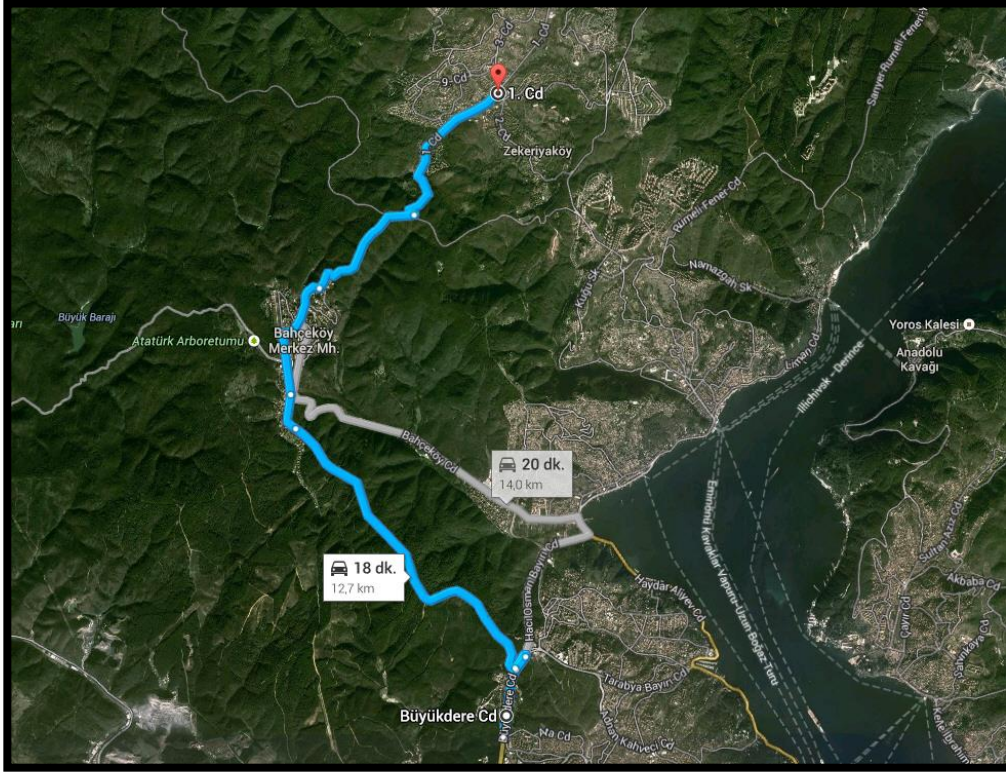
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içinde yer alan, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait 1789 ada 2-3-4, 1790 ada 1-3-4, 1791 ada 2-3-4 no.lu ve mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne 1790 ada 2-6 ve 1791 ada 1 no.lu "Dini Tesis" imarlı parsellerden oluşan Zekeriyaköy Konut Projesidir. Avrupa yakasının kuzeyinde yer alan projenin yakın çevresinde; Göçmen Ranch Binicilik Tesisleri, Zekeriyaköy Jandarma Karakolu, Zekeriyaköy Çarşısı, Doğa Evleri, Flora Sitesi, Cansit Sitesi, Bella Garden, Palmiye konakları gibi site tarzında yapılaşmaların yer aldığı konutlar bulunmaktadır.





2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Rapora konu alana ulaşım için Büyükdere Caddesi üzerinde Zincirlikuyu istikametine doğru ilerlerken soldan Büyükdere Bahçeköy yoluna dönülür. Büyükdere Bahçeköy yolu üzerinde takribi 4,7 km gidilir ve sonra devamında gelen Mareşal Fevzi Çakmak Caddesine girilir. Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde takribi 500 m gidilir ve sonra devamında gelen Valide Sultan Caddesi üzerinde takribi 800 m gidildikten sonra sağa Adnan Menderes Caddesine dönülür. Adnan Menderes Caddesi üzerinde takribi 1,7 km gidildikten sonra sola 1. Caddeye dönülür. 1. Cadde üzerinde takribi 2,3 km gidildikten sonra rapora konu alan gelinir. Gayrimenkullerin bulunduğu alana toplu taşıma araçları ile 1. Cadde üzerinden sağlanmaktadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Boğaziçi Köprüsüne takribi 23,4 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 23 km, Atatürk Havalimanına takribi 40,2 km, Sabiha Gökçen Havalimanına takribi 64,6 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 11.12.2014 tarih, 11:17 saatinde alınmıştır.

İL	İstanbul		
İLÇE	Sarıyer		
MAHALLE	Zekeriyaköy		
Ada/Parsel	Yüz ölçüm (m²)	Cilt/Sayfa	Tarih/Yevmiye No
1789/2	51.880,88	51/5023	03.07.2014/6194
1789/3	7.603,30	51/5024	03.07.2014/6192
1789/4	25.235,23	51/5025	03.07.2014/6194
1790/1	795,72	51/5027	03.07.2014/6194
1790/3	9.188,44	51/5029	03.07.2014/6192
1790/4	79.215,81	51/5030	03.07.2014/6194
1791/2	149.511,21	51/5034	03.07.2014/6194
1791/3	1.134,67	51/5035	03.07.2014/6192
1791/4	18.497,20	51/5036	03.07.2014/6192

Taşınmazların tamamı üzerinde beyanlar hanesinde;

30.11.2010 tarih 8161 yevmiye no ile "III. Derece Doğal Sit Alanları ile ilgili Koruma ve Kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19.06.2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir." beyanı,

1789/2, 1789/4, 1790/4, üzerinde;

07.02.2011 tarih 901 yevmiye no ile Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı lehine "Diğer (3. Derece Doğal Sit Alanları ile ilgili Koruma ve Kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19.06.2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir.(Tarih 25.11.2010 sayı 07.02.2011 yevmiye:901" beyanı,

1789/2, 1790/1 parsel üzerinde;

10.05.1963 tarih 833 yevmiye no ile “6771 sayılı kanunun şümulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir” beyanı,

1789/4, 1790/4 parsel üzerinde;

15.02.1960 tarih 315 yevmiye no ile “6771 sayılı kanunun şümulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir” beyanı bulunmamaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayan ancak proje içerisinde Dini Tesis olarak yer alan 1790 ada 2-6 ve 1791 ada 1 no.lu parsellerin takbis belgeleri de dahil olmak üzere tüm taşınmazların takbis belgeleri ekte yer almaktadır.

Not: 1791 ada 2 no.lu parsel 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.

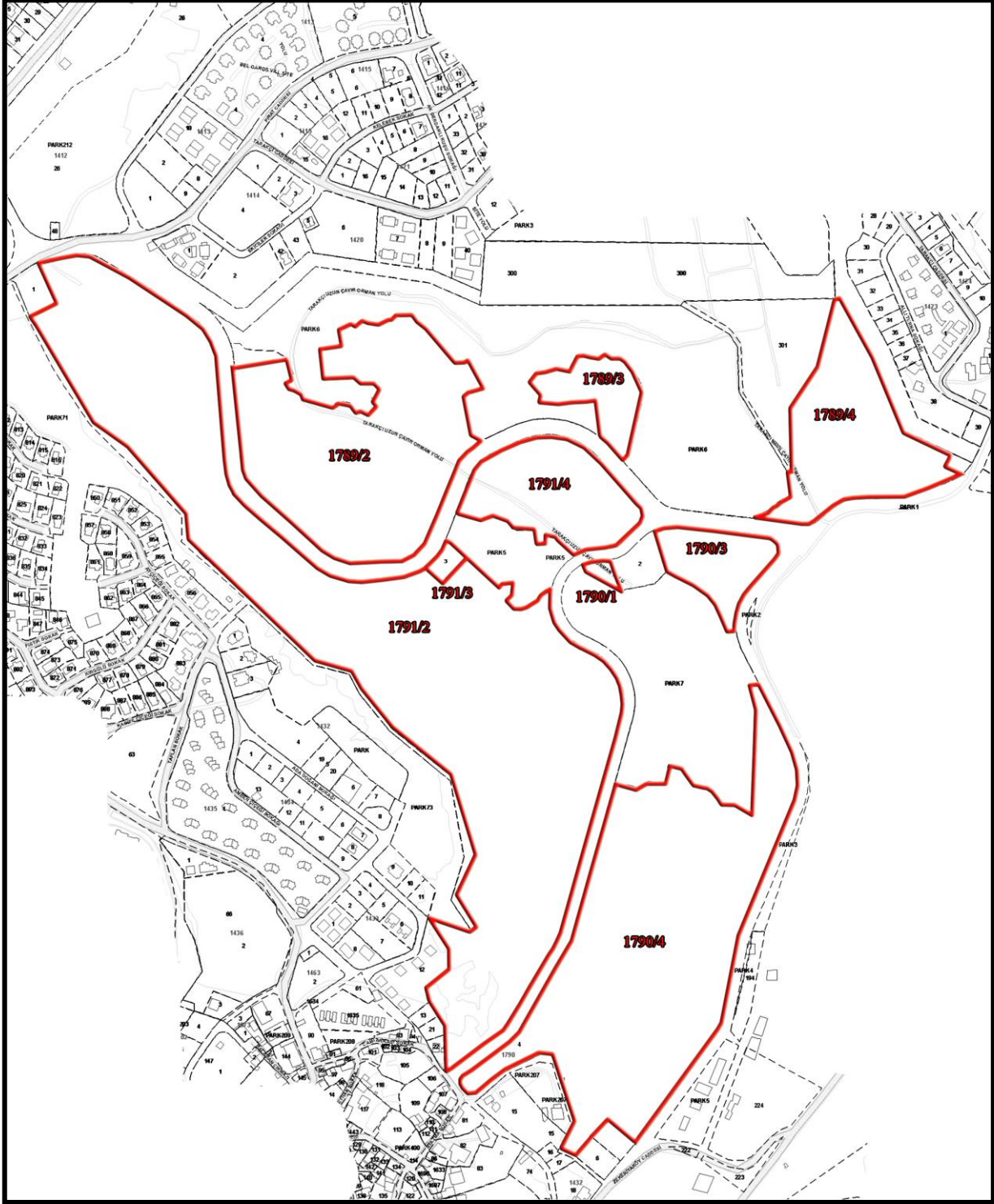
Taşınmazlar; Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken, önce TOKİ mülkiyetine, 03.07.2014 tarihinde de 6194-6192 yevmiye no ile Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriya köy Mahallesi'nde yer alan parsellerin ada-parcel bilgileri ve yüzölçümleri aşağıdaki gibidir;

Ada/Parsel	Yüz ölçüm (m ²)	Hisse Yüz ölçüm (m ²)
1789/2	51.880,88	51.880,88
1789/3	7.603,30	7.603,30
1789/4	25.235,23	25.235,23
1790/1	795,72	795,72
1790/3	9.188,44	9.188,44
1790/4	79.215,81	79.215,81
1791/2	149.511,21	149.511,21
1791/3	1.134,67	1.134,67
1791/4	18.497,20	18.497,20
Toplam	343.062,46	343.062,46

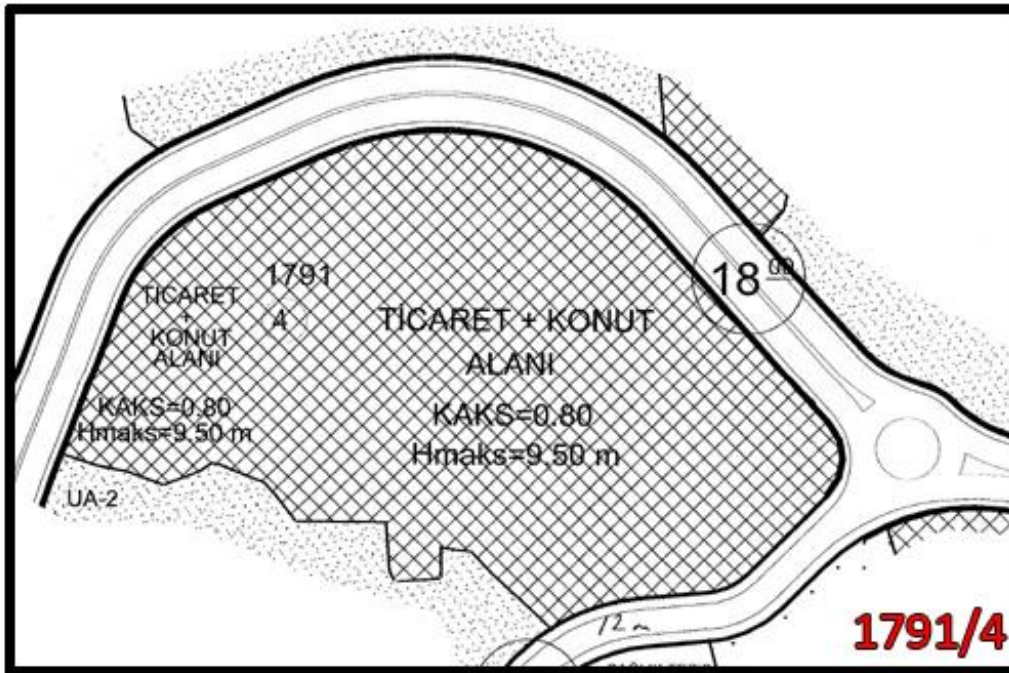
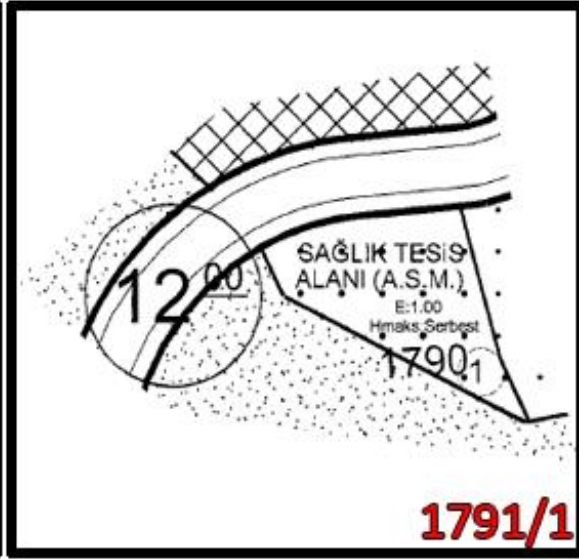
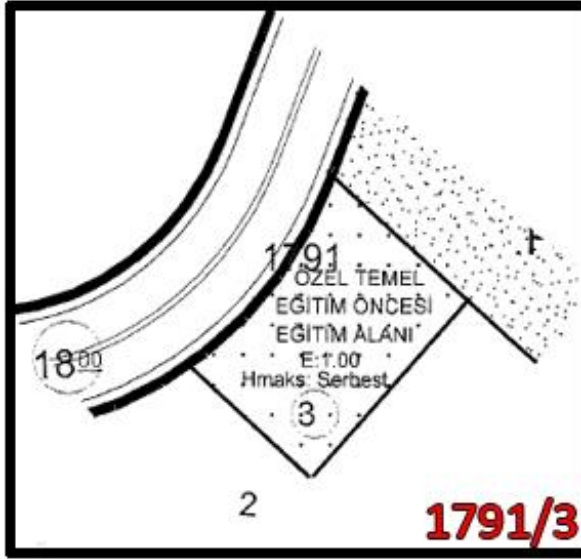


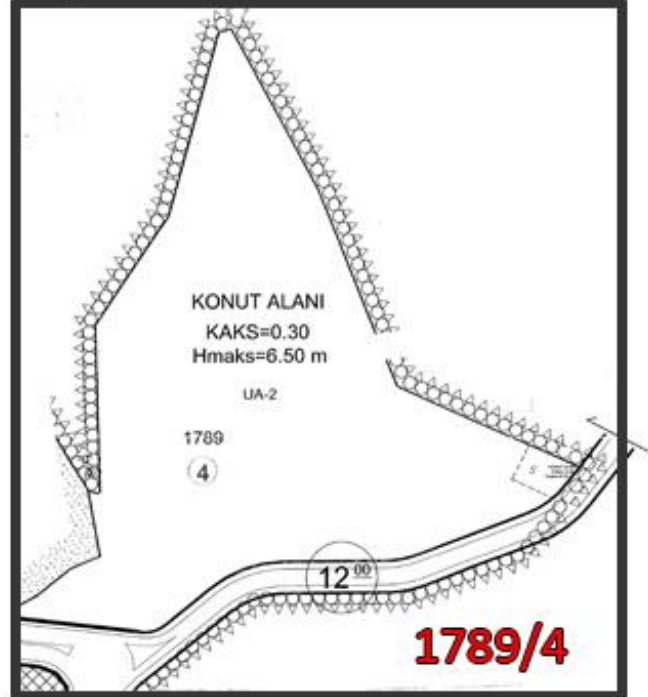
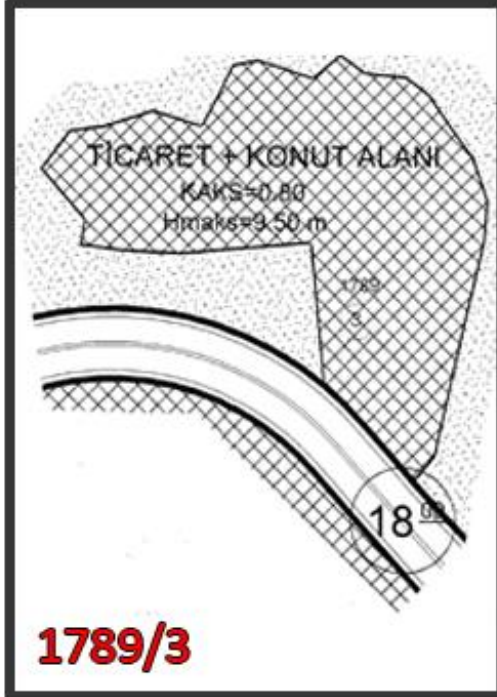
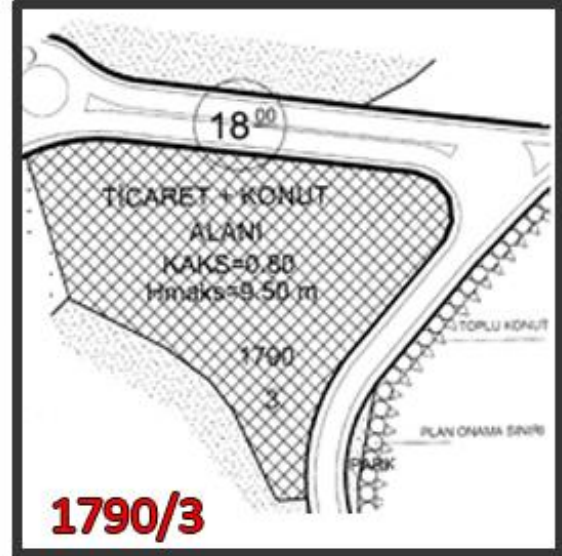
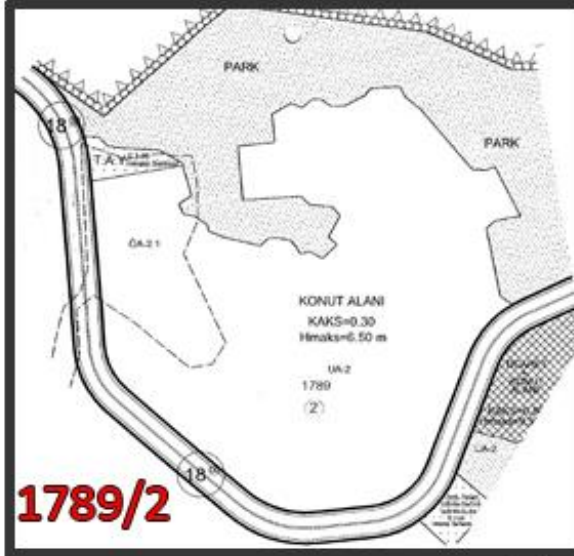
2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

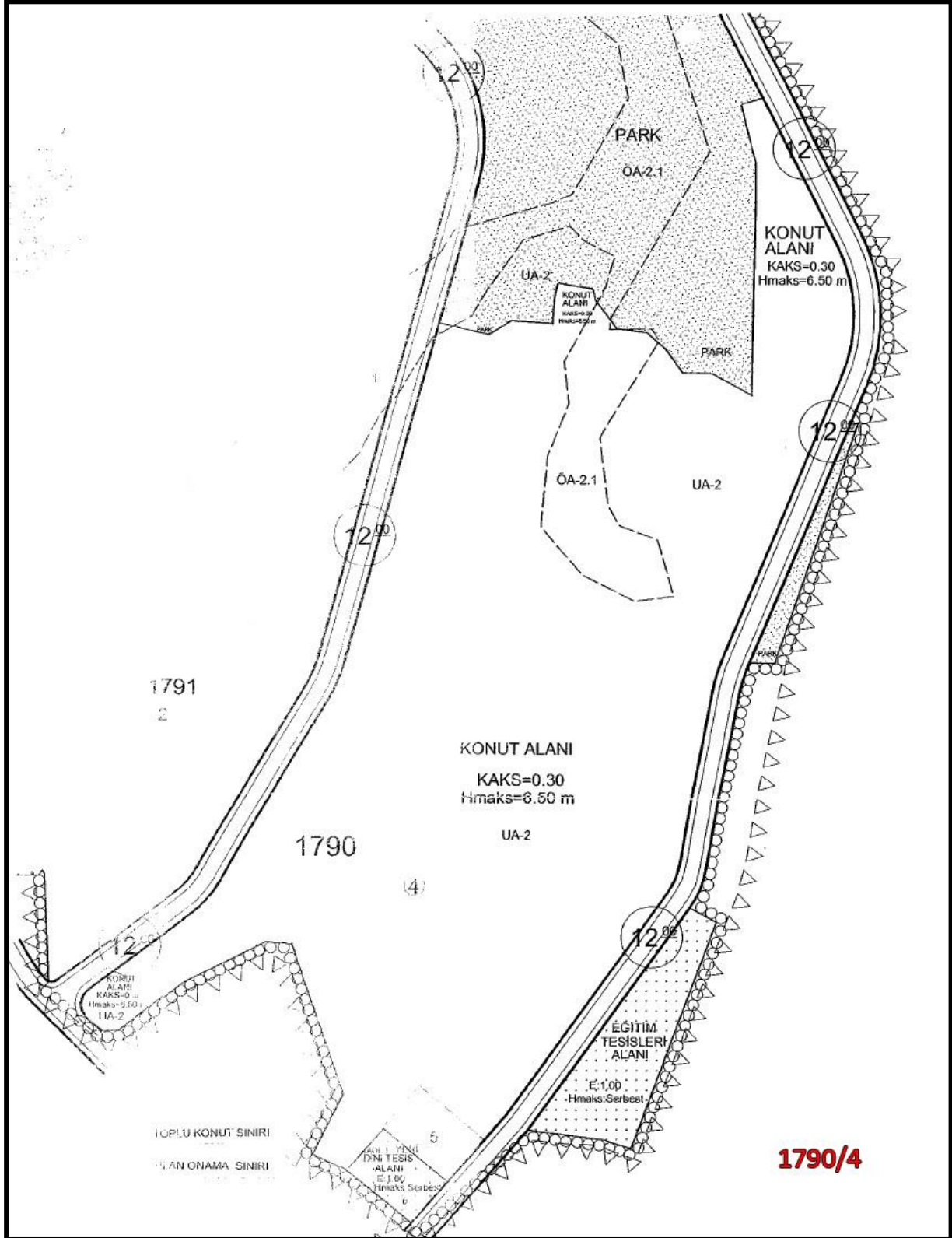
2.5.1 1/1000 Ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

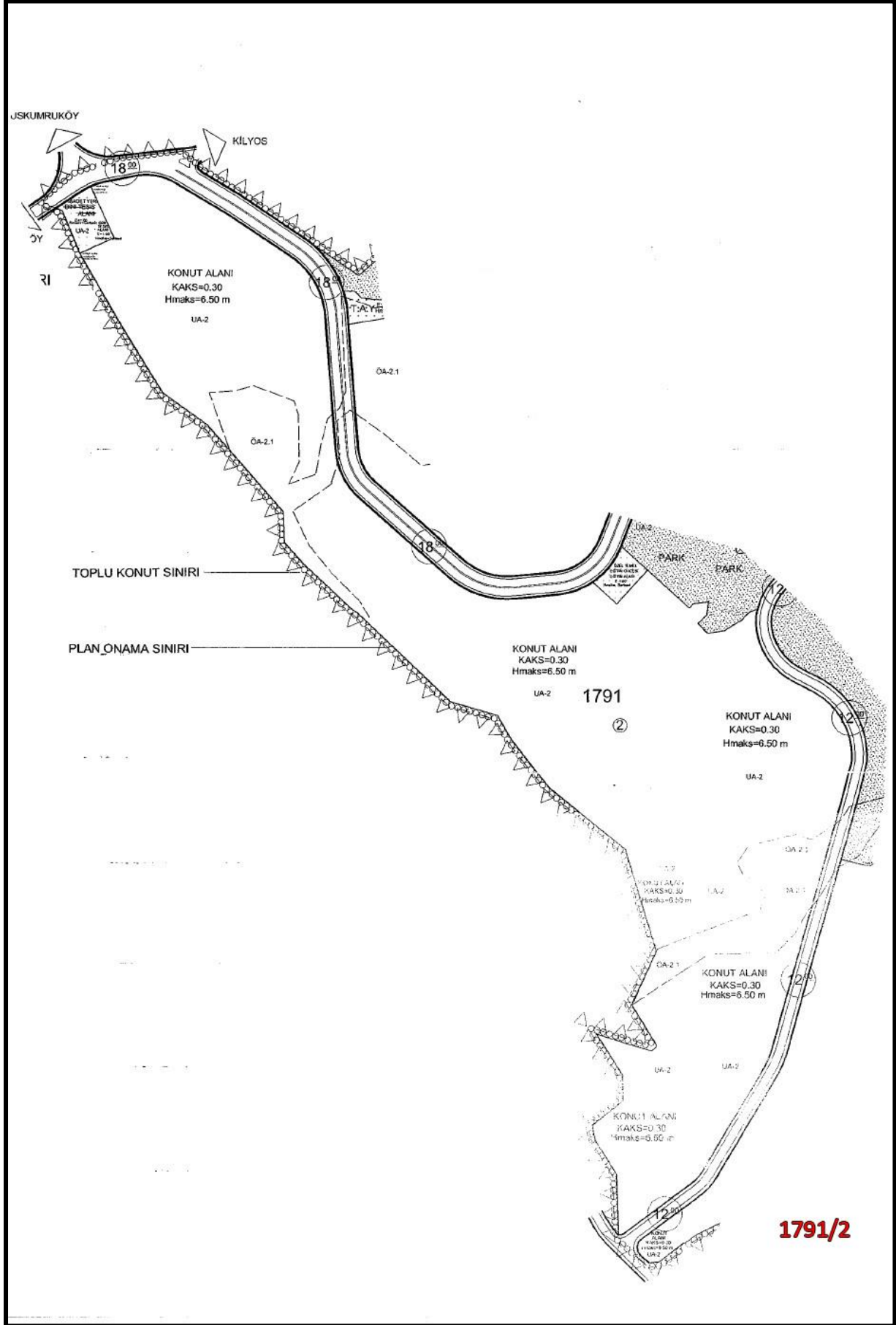
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 14.08.2013 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre parsellerin imar bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Yüz ölçüm (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1789/2	51.880,88	Konut	Emsal: 0,30 Hmaks: 6,50
1789/3	7.603,30	Ticaret + Konut	Emsal: 0,80 Hmaks: 9,50
1789/4	25.235,23	Konut	Emsal: 0,30 Hmaks: 6,50
1790/1	795,72	Sağlık Tesisi	Emsal: 1,00 Hmaks: Serbest
1790/3	9.188,44	Ticaret + Konut	Emsal: 0,80 Hmaks: 9,50
1790/4	79.215,81	Konut	Emsal: 0,30 Hmaks: 6,50
1791/2	149.511,21	Konut	Emsal: 0,30 Hmaks: 6,50
1791/3	1.134,67	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	Emsal: 1,00 Hmaks: Serbest
1791/4	18.497,20	Ticaret + Konut	Emsal: 0,80 Hmaks: 9,50









**1/1000 Ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı,
Plan notları aşağıdaki gibidir;**

- Parsel Sarıyer Belediyesi yetki alanında, “Mücevir Alan” sınırları içinde kalmaktadır.
- Mimari “Avan Projeye” göre uygulama yapılacaktır. Emsal “Net Alan” üzerinden hesaplanacaktır.
- Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlandırılacaktır. Geri kalan binalar tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaktır.
- Bodrum katlarda pencere serbesttir.
- Derinliği 1.20 metreyi, cephesi, bina cephesinde 1/3’ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir.
- Bodrum katlardan yan ce arka cepheye giriş ve çıkış yapılabilir.
- Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyları, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir.
- Tüm alanlardaki yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları, aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bu hususlar vaziyet planı ile belirlenir.
- Saçak genişlikleri 1.50 metreye kadar uzatılabilir. Ancak saçak boyunun uzatıldığı durumlarda parapet yapılamaz.
- Plan bütününde birden fazla bodrum kat yapılabilir. Eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum kat emsale dahil olmayıp, iskan edilebilir.
- Yüksekliği 5.00 metreyi geçmeyen, % 45'e kadar eğimli çatılar ve/veya teras çatı, yeşil yapılabilir.
- Çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölüm olarak kullanılmamak kaydı ile yapılacak çatı arası piyesi emsale dahil edilir.
- Avrupa Yakası Mikrobölgeleme Projesi’nde belirtilen hususlara uyulması zorunludur. Parsel bazında zemin etüdü raporu onaylanmadan uygulama yapılmaya geçilemez.
- Bakanlık Makamı’nın 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı Oluru ile 644 sayılı KHK’nın 13/A maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca onaylanan 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nı üzerine işlemiş Yerleşime

Uygunluk Haritaları'na uyulacaktır.

- Parsel bu plan paftalarında kısmen UA-2, kısmen de ÖA-2 (kısmen uygun, kısmen de önlemlili alan) alanlarında kalmaktadır.
- 5378 sayılı “Özürllüer ve Bazı Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartları Enstitüsü'nün ilgili standartlarına uyulacaktır.
- Avan projeler Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- Otoparklarda İstanbul Otopark Yönetmelięi'ne uyulacaktır.
- Sığınak alanlarında Sığınak Yönetmelięi'ne uyulacaktır.
- Plan notlarında açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmelięi'ne uyulacaktır.
- Çıkmalar hususunda Tip İmar Yönetmelięine uyulacaktır.
- Subasman, kot alınan noktaya göre maks. 1.00 metre alınabilir.
- Parselde mevcut ağaç varsa revizyonu yapılacaktır.
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- Harita Birimi'nden Kot-Kesit belgesi alınacaktır.
- Varsa, Hissedar Muvafakati alınmadan uygulama yapılamaz.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Bir önceki 13.03.2012 tarih ve 1769 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

13.03.2012 tarihli plan ilk plan olup daha önce plansız alanda kaldığı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu taşınmazlardan 1791 ada 2 parsel üzerinde konut projesi geliştirilmiş olup, yapı ruhsatı bilgileri aşağıdaki gibidir.

BLOK	RUHSAT TARİH/NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
IST. + SOS. TES + OTOPARK	25.07.2014 - 66/120	-	-	27,468.16
DCC1	25.07.2014 - 66/74	4	3	865.20
DD1	25.07.2014 - 66/73	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/78	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/77	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/76	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/75	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/72	4	3	861,22
DCC2	25.07.2014 - 66/82	4	4	1,153.45
DD2	25.07.2014 - 66/81	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/80	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/79	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/83	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/84	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/88	4	4	1,123.80
DCC2M	25.07.2014 - 66/87	4	4	1,153.45
DCC1	25.07.2014 - 66/86	4	3	865.20
DD1	25.07.2014 - 66/85	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/89	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/91	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/90	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/96	4	3	861.22
DCC1M	25.07.2014 - 66/95	4	3	865.20
DCC2	25.07.2014 - 66/94	4	4	1,153.45
DD2	25.07.2014 - 66/93	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/92	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/97	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/98	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/100	4	4	1,123.80
DCC2M	25.07.2014 - 66/99	4	4	1,153.45
TD	25.07.2014 - 66/106	2	3	848.90

BLOK	RUHSAT TARİH/NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
TD	25.07.2014 - 66/105	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/104	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/103	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/102	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/101	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/109	2	3	848.90
APT. BLOK	25.07.2014 - 66/108	19	4	3,842.90
APT. M BLOK	25.07.2014 - 66/107	19	4	4,242.80
APT. M BLOK	25.07.2014 - 66/111	19	4	4,242.80
DDC1	25.07.2014 - 66/110	4	3	865.20
DD1	25.07.2014 - 66/112	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/113	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/114	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/115	4	3	861.22
DDC1	25.07.2014 - 66/118	4	3	865.20
DD1	25.07.2014 - 66/117	4	3	861.22
DDC1M	25.07.2014 - 66/116	4	3	865.20
DD1	25.07.2014 - 66/119	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/1	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/2	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/3	4	3	861.22
DDC1M	25.07.2014 - 66/4	4	3	865.20
DDC2	25.07.2014 - 66/5	4	4	1,153.45
DD2	25.07.2014 - 66/6	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/7	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/8	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/9	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/10	4	4	1,123.80
DDC2M	25.07.2014 - 66/11	4	4	1,153.45
DDC2	25.07.2014 - 66/12	4	4	1,153.45
DD2	25.07.2014 - 66/13	4	4	1,123.80
DDC2M	25.07.2014 - 66/16	4	4	1,153.45
DD2	25.07.2014 - 66/15	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/14	4	4	1,123.80

BLOK	RUHSAT TARİH/NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
DDC2M	25.07.2014 - 66/17	4	4	1,153.45
TD	25.07.2014 - 66/18	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/21	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/20	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/19	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/29	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/32	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/33	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/34	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/37	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/36	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/35	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/39	2	3	848.90
TD	25.07.2014 - 66/38	2	3	848.90
TV2	25.07.2014 - 66/23	2	4	1,529.52
TV2	25.07.2014 - 66/22	2	4	1,529.52
TV2	25.07.2014 - 66/25	2	4	1,529.52
TV2	25.07.2014 - 66/24	2	4	1,529.52
V2	25.07.2014 - 66/26	1	4	1,030.19
V2	25.07.2014 - 66/27	1	4	1,030.19
V2	25.07.2014 - 66/28	1	4	1,030.19
TA1	25.07.2014 - 66/31	2	2	759.76
TA1	25.07.2014 - 66/30	2	2	759.76
TA1	25.07.2014 - 66/40	2	2	759.76
DDC1	25.07.2014 - 66/43	4	3	865.20
DD1	25.07.2014 - 66/42	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/41	4	3	861.22
DDC1M	25.07.2014 - 66/44	4	3	865.20
DDC1	25.07.2014 - 66/46	4	3	865.20
DD1	25.07.2014 - 66/45	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/48	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/47	4	3	861.22
DD1	25.07.2014 - 66/51	4	3	861.22
DDC1M	25.07.2014 - 66/50	4	3	865.20
DDC2	25.07.2014 - 66/49	4	4	1,153.45

BLOK	RUHSAT TARİH/NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
DD2	25.07.2014 - 66/55	4	4	1,123.80
DDC2	25.07.2014 - 66/53	4	4	1,153.45
DDC2M	25.07.2014 - 66/54	4	4	1,153.45
DD2	25.07.2014 - 66/52	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/57	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/56	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/60	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/59	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/58	4	4	1,123.80
DDC2M	25.07.2014 - 66/61	4	4	1,153.45
DDC2	25.07.2014 - 66/62	4	4	1,153.45
DD2	25.07.2014 - 66/63	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/65	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/64	4	4	1,123.80
DDC2M	25.07.2014 - 66/67	4	4	1,153.45
DDC2	25.07.2014 - 66/66	4	4	1,153.45
DD2	25.07.2014 - 66/68	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/71	4	4	1,123.80
DD2	25.07.2014 - 66/70	4	4	1,123.80
DDC2M	25.07.2014 - 66/69	4	4	1,153.45

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

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti;3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Rapora konu eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Parseller eski askeri alan sınırları içerisinde kalmakta olup, parseller üzerinde çeşitli ağaçlar bulunmaktadır. Ayrıca parseller üzerinde askeriyeden kalma tek katlı askeri depo ve betonarme yapılar yer almaktadır.
- İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, satış toplam geliri 1.475.000.000,00 ₺+ KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 32,25 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 475.687.500,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.
- Proje kapsamında 1791 ada 2 no.lu parsel üzerinde 405 adet daire niteliğinde, 57 adet villa niteliğinde 462 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Bağımsız bölümlerin teknik özelliklerinin yer aldığı mahal listesi eklerde sunulmuştur.

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- 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.
- Rapora konu parsellerin tapu kayıtlarında; 30.11.2010 tarih 8161 yevmiye no ile “*III. Derece Doğal Sit Alanları ile ilgili Koruma ve Kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19.06.2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 20.06.1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu’ndan izin alınması gerekir*” beyanı bulunmaktadır.
- 1791 ada 2 parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için 25.07.2014 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Ana taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapıların yapı ruhsatlarının alınmış olması,
- Taşınmaz üzerinde projesine göre, ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilmiş olması,
- Yapılmakta olan 3. Köprüye yakın olması,
- Şehir gürültüsü ve kirliliğinden uzak, doğa ile bütünleşik bir proje olması,

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

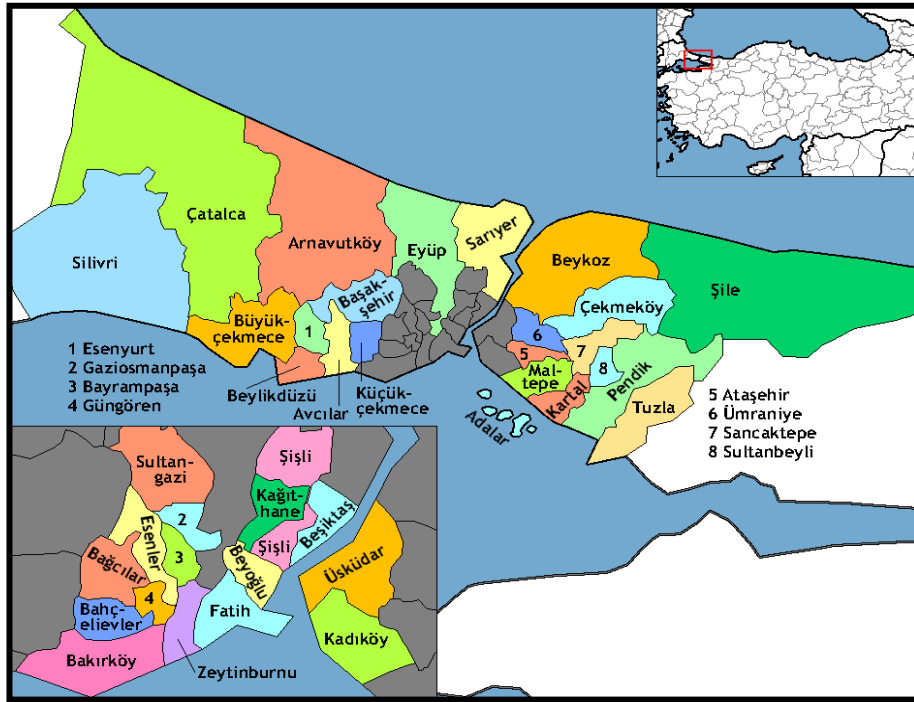
- Taşınmaz üzerinde inşai faaliyetin başlamamış olması,
- Parsellerin eğimli olmasından dolayı altyapı maliyetlerinin yüksek olması,
- Taşınmazın şehir merkezine uzak olması,
- Bölgeye ulaşım sorununun olması

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul ili

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

3.2 Sarıyer İlçesi

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer alan Sarıyer ilçesi yaklaşık olarak 41 derece kuzey enlemi ile 29 derece doğu boylamının kesiştiği noktada bulunmakta, mücavir ve yoğun yerleşik alan toplamı 14,600 hektar'dır. Kuzeyde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile komşudur.



Bahçeköy Belediyesi'nin 2008 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olmasıyla son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçesidir. 2012 yılında Şişli Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan; Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallesi, TBMM Komisyonu'nun aldığı bir kararla Sarıyer Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

İlçe Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşmaktadır. Karadeniz'e ve İstanbul Boğazı'na kıyıları olan Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca uzanmaktadır.

Bahçeköy Belediyesi'nin 2008 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olmasıyla son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçesidir. 2012 yılında Şişli Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan; Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallesi, TBMM Komisyonu'nun aldığı bir kararla Sarıyer Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

Sahil sınırı Aşiyan'dan başlayıp Karadeniz kıyılarına kadar uzanmaktadır. Sarıyer merkez olmasına rağmen Boğaz'da Rumelihisarı'ndan başlayan sınır boyunca dizilen Emirgan, İstinye, Yeniköy, Tarabya, Büyükdere önemli semtler arasındadır. İlçenin Karadeniz'e bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da bulunmaktadır. Karadeniz kıyısı, Kumköy'ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı, batısında ise düzdür. Koylar daha çok dere ağızlarındadır. Karadeniz'den İstanbul Boğazı girişte, Garipçe ve Rumelifeneri kaleleri karşılamaktadır. Boğaz açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denilmektedir. Boğaz kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Sahildeki en önemli koylar Büyükdere, Tarabya ve İstinye; başlıca burun ise Yeniköy'dür. Mücavir alanda, Karadeniz kıyısında Kilyos(Kumköy), Kısırkaya, iç kesimlerde Gümüşdere, Uskumruköy, Zekeriyaköy, Demirciköyve Bahçeköy bulunmaktadır. Boğaz girişinde ise Rumelifeneri, öngörünümde ise Garipçe Köyü yer almaktadır. Sarıyer, bir ilçe belediyesi, 27 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Köyler: Kumköy (Kilyos), Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Zekeriyaköy, Kısırkaya, Rumelifenerive Uskumruköy. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 verilerine göre ilçe nüfusu 335.598 kişi olup, bunun 166.574'ü erkek, 169.024'ü ise kadındır. Sarıyer sahilde yalılar, villalar, siteler ve tepelerde gecekondulardan oluşmaktadır. İlçenin kuzeyinde ise modern köyler kurulmuştur. Yerleşimdeki bu farklılık Sarıyer'deki kültürel ve toplumsal çeşitliliği de beraberinde getirmiştir.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Century Açı Gayrimenkul (0212 342 40 60) ile yapılan görüşmede bölgede konut imarlı arsaların m² birim satış bedellerinin 600-800,- \$/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 2: İdol Emlak (0212 202 54 50) ile yapılan görüşmede bölgede konut imarlı arsaların m² birim satış bedellerinin 600-1.000,-\$/m² aralığında olduğu, ortalama 700,-\$/m² kabul edilebileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal 3: Turyap Gayrimenkul (0212 202 52 02) ile yapılan görüşmede ticari imarlı arsaların m² birim satış bedellerinin 1.000,-\$/m², konut imarlı arsaların m² birim satış bedellerinin 400,-\$/m² olabileceği görüşü alınmıştır.

Emsal 4: Century Açı Gayrimenkul (0212 342 40 60) ile yapılan görüşmede rapora konu proje alanın bulunduğu bölgede aynı imar şartlarına sahip 900 m² arsanın m² birim fiyatlarının 650,-\$/m² bedeli üzerinden 9 ay önce satıldığı bilgisi alınmıştır.

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Projenin Satış Ofisinden alınan Özet Fiyat Listesi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Satış fiyatlarına KDV dahildir.

Ünite	Daire Tipi	Min. Alan (m ²)	Max. Alan (m ²)	Min. Fiyat (₺)	Max. Fiyat (₺)
Apartman	1+1	93,00		637.100 ₺	
	2+1	114,00	124,00	796.200 ₺	917.300 ₺
	3+1	203,00	208,00	1.050.200 ₺	1.123.300 ₺
Çift Dupleks	Bahçe Dupleks 3+1,4+1	188,00	198,00	1.120.200 ₺	1.389.600 ₺
	Teras Dupleks 3+1	191,00	199,00	964.600 ₺	1.122.800 ₺
	Zemin Simpleks 4+1	194,00	196,00	1.145.000 ₺	1.305.000 ₺
	Bahçe Simpleks 3+1,4+1	181,00	185,00	1.230.100 ₺	1.560.800 ₺
Sıra Ev	4+1	264+71*=335		1.930.000 ₺	2.111.500 ₺
İkiz Villa	5+1+1	293+42*=335		2.672.900 ₺	2.773.200 ₺
Büyük İkiz Villa	5+1+1	322+301*=623		3.721.400 ₺	3.976.900 ₺
Müstakil Villa	6+1	392+299*=691		5.156.000 ₺	5.543.400 ₺
		*Teras/Kat Bahçesi Alanı			

Ormanada Projesi



Ormanada Projesi 220 dönüm arazi üzerinde 188 adet beş farklı tip villa ve 71 adet dört farklı tip sıra ev şeklinde projelendirilmiştir. 2 katlı ve 3 katlı olarak tasarlanan daireler 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 şeklinde projelendirilmiştir. Daireler 290 m² ile 700 m² arasında değişmektedir. Proje alanı içerisinde açık otopark, açık/kapalı yüzme havuzu, basketbol sahası, çocuk oyun alanı, fitness merkezi, kafe, market, sauna, tenis kortu gibi sosyal yaşam alanları mevcuttur. % 70 satış oranına sahip projede yaşam başlamıştır. Satışlar 1,99 dolar kurundan satılmakta olup, satışlarda %10 indirim avantajı sağlanmaktadır. Proje kapsamında satışların 1.200.000 USD ile 3.830.000 USD bedelleri arasında değiştiği bilgisi alınmıştır.(8.896 ₺/m²-11.763 ₺/m²)

Kent Optimum Projesi



Kent Optimum Projesi 45 dönüm arazi üzerinde bulunan 76 adet villa projesidir. Tek katlı olarak tasarlanan daireler 1+1 2+1, 3+1 ve 5+1 şeklinde projelendirilmiştir. Daireler 93 m² ile 359 m² arasında değişmektedir. Proje alanı içerisinde açık otopark, açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness merkezi ve tenis kortu gibi sosyal yaşam alanları mevcuttur. 33 adet satışın gerçekleştiği projede m² birim fiyatları 2.800,00 USD/m² ile 3.400,00 USD/m² bedelleri arasında değiştiği bilgisi alınmıştır. (6.020 ₺/m²-7.310 ₺/m²)

Parkone Projesi



ParkONE Projesi 30 dönüm arazi üzerinde bulunan 41 adet daire villa projesidir. ParkONE projesinde 14 adet tripleks villa, 9 adet bahçe dubleks, 15 adet çatı dubleks ve 3 adet bahçe katı bulunuyor. Bahçe katlarının, bahçe dubleks dairelerin ve tripleks villaların bahçe kullanımlarında 114 m²'den 433 m²'ye yaşam seçenekleri sunuluyor. Proje kapsamında satışlar %80 oranında tamamlanmıştır.

- Bahçe Dubleks tipi villalar 204 m² ile 217 m² arasında değişmekte olup, son 1 adet kalan 217 m²'lik daire 574.000 USD bedelle pazarlanmaktadır. (5.687 ₺/m²)
- Çatı Dubleks tipi villalar 216 m² ile 240 m² arasında değişmektedir. 2+1 ve 3+1 şeklinde tasarlanan dairelerin 2+1 villa tipleri 465.000 USD ile 480.000 USD bedelleri arasında, 3+1 villa tipleri 520.000 USD ile 554.000 USD bedelleri arasında pazarlanmaktadır.
- Bahçe katı tipi villalar 315 m² olup, 803.000 USD ile 834.000 USD bedelleri arasında pazarlanmaktadır. (5.480 ₺/m²-5.690 ₺/m²)
- Tripleks tipi villalar 279 m² ile 292 m² arasında olup, 798.000 USD ile 983.000 USD bedelleri arasında pazarlanmaktadır. (6.150 ₺/m²- 7.240 ₺/m²)
- Proje kapsamında m² birim fiyatları 2.000,00 USD/m² ile 3.500 USD/m² bedelleri arasında değişmektedir. (4.300 ₺/m²-7.525 ₺/m²)

Merkez Zekeriyaköy Projesi



25.360 m² alan üzerinde 28 blok, 106 konuttan oluşan Merkez Zekeriyaköy'de 50 çatı dubleksi daire, 50 bahçe dubleksi daire ve 6 tripleks ikiz villa bulunuyor. 2+1 çatı dubleksi, 3+1 bahçe dubleksi ve 5+1 tripleks ikiz villa olarak planlanan proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

- 2+1 çatı dubleksi villalar 140 m² olarak pazarlanmakta olup, 733.000 ₺ ile 784.000 ₺ bedelleri arasında satılmaktadır. (5.235 ₺/m²-5.600 ₺/m²)
- 3+1 bahçe dubleksi villalar 176 m² ile 200 m² olarak pazarlanmakta olup, 1.081.000 ₺ ile 1.144.000 ₺ bedelleri arasında satılmaktadır. Bahçe dubleksi tipi villalarda 60 m² ile 190 m² arasında değişen bahçe alanları mevcuttur. (5.720 ₺/m²-6.142 ₺/m²)

5.1.3 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

Emsal 1: Orange Emlak (0212 202 50 99) ile yapılan görüşmede Zekeriyaköy Çarşıda, zemin katta, iki işyerinden oluşan 80 m² alana sahip işyeri 350.000 USD bedelle satılıktır. (4.375,-\$/m² ~ 9.887,- ₺/m²)

Emsal 2: Kefeli Deniz (0532 514 05 83) ile yapılan görüşmede Zekeriyaköy Çarşıda, zemin katta, 30 m² alana sahip işyeri 220.000 ₺ bedelle satılıktır. (7.333,- ₺/m²)

Emsal 3: Turyap Zekeriyaköy (0212 202 52 02) ile yapılan görüşmede Zekeriyaköy Çarşıda, bahçesi bulunan, 78 m² alana sahip köşe başı işyeri 270.000 USD bedelle satılıktır. (3.461,-\$/m² ~ 7.823,- ₺/m²)

Emsal 4: Semih Özkan (0212 202 83 53) ile yapılan görüşmede Zekeriyaköy Çarşıya yakın konumlu, 1. katta, 110 m² alana sahip işyeri 350.000 USD bedelle satılıktır. (3.181,-\$/m² ~ 7.190,-₺/m²)

Emsal 5: İdol Emlak (0212 202 54 50) ile yapılan görüşmede 4.Cadde üzerinde konumlu ticari alanda yer alan 80,-m² kapalı alanlı dükkanın 250.000,-\$ bedelle satılıktır. (3.125,-\$/m² ~ 7.062,5,-₺/m²)

* 1 \$ = 2,26 ₺ alınmıştır.

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları ve büyüklükleri gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazların birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

Ada/Parsel	Yüz ölçüm (m ²)	Fonksiyon	m ² Birim Değeri (₺/m ²)	Toplam Değer (₺)
1789/2	51.880,88	Konut Alanı	900,00	46.692.792,00
1789/3	7.603,30	Ticaret + Konut	1.115,00	8.477.679,50
1789/4	25.235,23	Konut Alanı	900,00	22.711.707,00
1790/1	795,72	Sağlık Tesis Alanı	650,00	517.218,00
1790/3	9.188,44	Ticaret + Konut	1.115,00	10.245.110,60
1790/4	79.215,81	Konut Alanı	900,00	71.294.229,00
1791/2	149.511,21	Konut Alanı	900,00	134.560.089,00
1791/3	1.134,67	Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı	1.115,00	1.265.157,05
1791/4	18.497,20	Ticaret + Konut	1.115,00	20.624.378,00
Toplam	343.062,46			316.388.360,15

Buna göre toplam arsa değeri 316.388.360,15 ₺ olarak hesap edilmiştir.

**Sağlık tesis alanı imarlı 1790 ada 1 no.lu parsel KOP parseli olduğundan Sarıyer Belediyesi'nden şifahen öğrenilen 2014 yılı Asgari Sokak Rayiç m² birim bedeli olan 650,00 ₺/m² üzerinden değer takdiri yapılmıştır.*

5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma koşulları doğrultusunda emsale tabi toplam inşaat alanları ve plan notları doğrultusunda hesaplanan satılabilir alanlar aşağıdaki gibidir. 1791 ada 2 parsel üzerinde inşa edilecek proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu nedenle bu parsel bazında ruhsat alanları üzerinden satılabilir alanlar hesaplanmıştır.

Ada/Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Fonksiyon	Yapılaşma koşulları	Emsal inşaat alanı (m ²)
1789/2	51.880,88	Konut Alanı	Kaks:0,30 Hmaks:6,50	15.564,26
1789/3	7.603,30	Ticaret+Konut	Kaks:0,80 Hmaks:9,50	6.082,64
1789/4	25.235,23	Konut Alanı	Kaks:0,30 Hmaks:6,50	7.570,57
1790/1	795,72	Sağlık Tesis Alanı	Emsal:1,00 Hmaks:Serbest	795,72
1790/3	9.188,44	Ticaret+Konut	Kaks:0,80 Hmaks:9,50	7.350,75
1790/4	79.215,81	Konut Alanı	Kaks:0,30 Hmaks:6,50	23.764,74
1791/2	149.511,21	Konut Alanı	Kaks:0,30 Hmaks:6,50	44.853,36
1791/3	1.134,67	Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı	Emsal:1,00 Hmaks:Serbest	1.134,67
1791/4	18.497,20	Ticaret+Konut	Kaks:0,80 Hmaks:9,50	14.797,76
Toplam	343.062,46			121.914,48

*Konut İmarlı Arsa Alanı (m ²)	156.331,92
Konut + Ticaret İmarlı Arsa Alanı (m ²)	35.288,94
Özel Eğitim Tesis Alanı İmarlı Arsa Alanı (m ²)	1.134,67
Konut Alanı İnşaat Alanı (m ²)	46.899,58
Konut + Ticaret Alanı İnşaat Alanı (m ²)	28.231,15
Özel Eğitim Tesis Alanı İnşaat Alanı (m ²)	1.134,67
Bodrum Kat Alanları (Konut Alanı üzerinden) (m ²)	23.449,79
Bodrum Kat Alanları (Konut + Ticaret Alanı üzerinden) (m ²)	9.410,38
Bodrum Kat Alanları	32.860,17
Çatı Kat Alanı (Konut Alanı üzerinden) (m ²)	7.034,94
Çatı Kat Alanı (Konut + Ticaret Alanı üzerinden) (m ²)	2.823,12
Çatı Kat Alanı	9.858,05
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	77.384,30
Satılabilir Konut + Ticaret Alanı (m ²)	40.464,65
Satılabilir Özel Eğitim Tesis Alanı (m ²)	1.248,14
1791/2 Parsel Toplam Satılabilir Alan(m ²)	90.252,62
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	187.869,25
Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)	21.480,46
Toplam Satılabilir Alan(m ²)	209.349,71

**Hesaplamaların bu aşamasında, 1791 ada 2 no.lu parsel dikkate alınmamıştır. Tablo sonunda, yapılan satılabilir alan hesaplamalarından çıkan konut satılabilir alanına 1791 ada 2 parselin toplam satılabilir alanı eklenmiştir.*

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Konut alanlarının % 85'inin az katlı apartman binası, % 15'nin villa niteliğinde inşa edileceği ve toplam inşaat alanının % 30'unun sosyal donatı alanları için ayrılacağı kabul edilmiştir. Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu daire için ortalama satış birim değeri 4.650,00 ₺/m² , villa için 5.850,00 ₺/m², ticaret kullanımı için ortalama satış birim değeri 7.500,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %40, 2015 yılında %30, 2016 yılında %20 ve 2017 yılında %10 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır.

Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ

	Daire	Villa	Ticaret		
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	159.688,86	28.180,39	21.480,46		
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	4.650,00	5.850,00	7.500,00		
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	5.115,00	6.435,00	8.250,00		
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	5.626,50	7.078,50	9.075,00		
Projenin 2017 Yılındaki (4. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	6.189,15	7.786,35	9.982,50		
	2014	2015	2016	2017	
Projenin Öngörülen Satış Hızı	40,00%	30,00%	20,00%	10,00%	
Toplam Satış Hâsılatı (₺)	1.180.812.534				
Projenin Ortalama Satış m ² Birim Fiyatı (₺/m ²)	5.640,38				
		2014	2015	2016	2017
GELİRLER					
Projenin Satış Geliri (₺)		427.404.772	352.608.937	258.579.887,18	142.218.938
TOPLAM GELİRLER (₺)		427.404.772	352.608.937	258.579.887,18	142.218.938
GİDERLER					
Diğer Operasyonel Giderler					
Arsa Maliyeti (Emlak Konut Payı)					
İnşaat Maliyeti					
TOPLAM GİDERLER (₺)					
VERGİ ÖNCESİ NET GELİR		427.404.772	352.608.937	258.579.887,18	142.218.938
İndirgeme Katsayısı		1,00	0,91	0,83	0,75
İndirgenmiş Net Nakit Akışı		427.404.772	320.553.579	213.702.386,10	106.851.193
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)	1.180.812.534				
PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (₺)	1.068.511.931				

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü

değeri **1.068.511.931,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Tabloda hesap edilen proje değerinden hesap edilen değer üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 32,25 hasılat payı, aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

$1.068.511.931,00 \times 0,3225 = 344.595.097,75 ₺$ olarak hesaplanmıştır.

Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **316.388.360,15 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz üzerinde yapılacak inşaat henüz başlanmaması sebebiyle inşaat seviyesi belirlenmemiş olup, taşınmazın inşaatı için yapılan resmi işlemler ve hazırlıkların inşaat maliyetinin %1'i civarında olacağı kabul edilmiştir.

İnşaat maliyeti hesaplamasında, konut alanlarının % 85'inin az katlı apartman binası, % 15'nin villa niteliğinde inşa edileceği ve toplam inşaat alanının % 30'unun sosyal donatı alanları için ayrılacağı kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre yapı sınıfları villalar için IV B, apartman ve ticari alanlar için III B, sosyal tesis alanları için IIA yapı sınıfları üzerinden hesaplama yapılmıştır. Buna göre inşaat maliyeti hesaplamaları aşağıdaki gibidir.

Maliyet Hesabı	Alan (m ²)	Birim inşaat maliyet bedeli (₺/ m ²)	Toplam Maliyet (₺)
Konut (Villa) (m ²)	28.180,39	800,00	22.544.309,52
Konut (Apartman) (m ²)	159.688,86	650,00	103.797.758,42
Ticaret Alanı (m ²)	21.480,46	650,00	13.962.300,69
Sosyal Tesis Alanları (m ²)	62.804,62	250,00	15.701.228,15
TOPLAM	272.154,62		156.005.596,77

Toplam inşaat maliyeti 156.005.596,77 ₺ olup, bu değer %1'i 1.560.055,97 ₺ olarak takdir edilmiştir. Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 316.388.360,15 ₺ + 1.560.055,97 ₺ = **317.948.416,12 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise $317.948.416,12 ₺ \times 0,3225 = 102.538.364,20 ₺$ olarak hesap edilmiştir.

Bununla birlikte mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olan projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri **316.388.360,15 ₺ boş arsa değeri** olarak kabul edilmiştir.

19.07.2012 tarihli sözleşmeye göre Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri 1.475.000.000,00 ₺ + KDV üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak % 32,25 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 475.687.500,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.

Buna göre projenin tamamlanması durumunda 19.07.2012 tarihli sözleşmeye göre Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen asgari şirket payı toplam geliri 475.687.500,00 ₺ dir.

5.2.3 Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen taban m² fiyatları üzerinden kot, otopark tahsisi, cephe, ünite niteliği, bahçe tahsisi ve blok konumları kriterleri doğrultusunda şerefiyelendirme yapılmıştır. Değer tablosu ekte yer almaktadır.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “sosyal donatı alanları ve ticari birimleri ile birlikte bütüncül ve nitelikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içinde yer alan, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait 1789 ada 2-3-4, 1790 ada 1-3-4, 1791 ada 2-3-4 no.lu ve mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne 1790 ada 2-6 ve 1791 ada 1 no.lu "Dini Tesis" imarlı parsellerden oluşan Zekeriyaköy Konut Projesidir. Söz konusu projede, apartman tipi az katlı konutlar, villalar, ticari alanlar ve sosyal donatı alanları mevcuttur. 1791 ada 2 parsel üzerinde yer alacak proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir. Projede 462 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı değerleri ekte sunulmuş olup toplam değeri 437.165.140,43 ₺ hesaplanmıştır. Zekeriyaköy Projesi ihalesi 01.06.2012 tarihinden önce yapıldığından, KDV oranları net alanı 150 m² den küçük konutlar için % 1, net alanı 150 m² den büyük konutları için % 18 dir.

Rapora konu parseller üzerinde inşa edilecek olan projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	089-EMLAK KONUT-08.14-089-ZEKERİYAKÖY
Rapor Tarihi	19.9.2014

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- 462 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- 4- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 6- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi
- 7- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 8- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- 9- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi
- 10- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri