

EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ
AYAZMA 2.ETAP ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
KAPSAMINDAKİ BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİ 1306 ADA 1
PARSEL ÜZERİNDEKİ 1543 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	04.09.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	04.09.2012
DEĞERLEME TARİHİ	05.09.2012 12.09.2012
DEĞERLEME SÜRESİ	6 İŞ GÜNÜ
RAPOR TARİHİ	17.09.2012
RAPOR NO	EML-1209001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ AYAZMA 2.ETAP BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	KAYABAŞI MAHALLESİ OLİMPİYAT BULVARI BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİ (1306 ADA 1 PARSEL-540 ADA 4 PARSEL) BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No : 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 2** - INA (İndirgenmiş Nakit Akımı) Tabloları
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatı (kopya)
- Ek 7** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 9** - Yönetim Planı(kopya)
- Ek 10-** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin ve proje bünyesindeki 1543 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8 Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan projenin ve proje bünyesindeki 1543 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 06.09.2012 tarih ve EML-1209001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Halil İbrahim AKYILDIZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almış olup, Sinem SANİBAL KURT raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

1306 ADA 1 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.09.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ MAHALLESİ, ADA: 1306, PARSEL: 1, ALANI:81.910,14 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	1306 ADA 1 PARSEL E: 2, H:SERBEST "TİCARET+HİZMET ALANI", YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	86.005.647,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	88.005.647,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	360.874.042,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	93.827.250,92 TL
1543 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	336.155.041,00 TL

540 ADA 4 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.09.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 540, PARSEL: 4, ALANI: 127.452 m ² , VASFI: ARSA MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İMAR DURUMU	540 ADA 4 PARSEL TAKS: 0.10, KAKS: 0.15 H: 2 KAT "REKREASYON ALANI" YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	23.350.480,92 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1306 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : İKİTELLİ – 2
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1306
Parsel No : 1
Alanı : 81.910,14 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 11993
Cilt No : 149
Sayfa No : 14655
Tapu Tarihi : 01.12.2010

540 ADA 4 PARSEL

Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KAYABAŞI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 540
Parsel No : 4
Alanı : 127.452,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 3772
Cilt No : 103
Sayfa No : 10172
Tapu Tarihi : 06.04.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 04.09.2012 ve 05.09.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

1306 ADA 1 PARSEL:

24.09.2010 tarih ve 9676 yevmiye no ile "kullanım amacı: kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir." beyanı bulunmaktadır.

12.03.2007 Tarih ve 4094 Yevmiye no ile "Toki lehine şufa hakkı şerhi bulunmaktadır.

540 ADA 4 PARSEL:

03.09.2008 tarih ve 19984 yevmiye no ile kesinleşmemiş mahkeme kararı şerhi mevcuttur.(Küçükçekmece 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 02.09.2008 tarih 2005/12 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) 4234,08 m2 lik kısım üzerinde

05.03.2009 tarih 1585 yevmiye no ile "Teknik Altyapı Alanı" beyanı bulunmaktadır.

25.11.2010 tarih 11776 yevmiye no ile "krokisinde (A) harfi ile gösterilen 122,73 m2'lik kısımda TEDAŞ lehine 49 yıllığına " irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih:25.11.2010, Bitiş Tarih:13.11.2059- Süre:49 Yıl)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyetindeki değişikliklerin aşağıdaki gibi olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

1306 Ada 1 parselin 01.12.2010 tarihinde TOKİ' den mülkiyeti Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.'ye satış yoluyla geçmiştir. 18.10.2010 tarih 10506 yevmiye ile imar uygulaması görmüş olup, bu dönemde malik TOKİ ' dir. Aynı parsel 24.09.2010 tarih 9669 yevmiye ile 2259, 2896, 3484, 2680 nolu parsellerin tevhid edilmesi ile TOKİ adına tescil olarak mülkiyeti Maliye Hazinesi' nden TOKİ 'ye geçmiştir.

540 ada 4 parselin 23.11.2009 tarih 12746 yevmiye ile mülkiyeti satış işlemi ile Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.' ye geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 17.07.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 9482-R:420262 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Söz konusu 1506 Ada 1 parsel 1/1000 ölçekli 19.06.2012 t.t.li "Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Hizmet Alanında kalmakta olup, E:2 ,H:Serbest olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 18.05.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 6701-R:386823 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Söz konusu 540 ada 4 parsel 1/1000 ölçekli 02.07.2009 t.t.li "Kayabaşı Toplu Konut Alanı , Doğu Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı

" kapsamında Rekreasyon Alanında kalmakta olup,Taks:0,10, Kaks:0,15 , H:2 kat olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

Rekreasyon alanında; Lokanta, kafeterya, çay bahçesi, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi, otopark gibi kamu tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları, yer alabilir. Rekreasyon alanında birinci bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Birinci bodrum katın iskan edilecek alanı parsel alanının %25' ini geçemez.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; 1306 ada 1 parsel, 31.05.2010 t.t.li Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Hizmet Alanında kalmakta olup, E:2 ,H:Serbest olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

1306 Ada 1 Parsel üzerinde yapımına başlanması planlanan yapılara ait dosyaların ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir;

A1 blok: 23.08.2012 tarih 462 sayılı

A2 blok: 23.08.2012 tarih 461 sayılı

A3 blok: 23.08.2012 tarih 460 sayılı

A4 blok: 23.08.2012 tarih 459 sayılı

B1 blok: 23.08.2012 tarih 458 sayılı

B2 blok: 23.08.2012 tarih 457 sayılı

B3 blok: 23.08.2012 tarih 456 sayılı

B4 blok: 23.08.2012 tarih 455 sayılı

C1 blok: 23.08.2012 tarih 454 sayılı

C2 blok: 23.08.2012 tarih 453 sayılı

C3 blok: 23.08.2012 tarih 452 sayılı

D blok: 23.08.2012 tarih 451 sayılı

E1 blok: 23.08.2012 tarih 450 sayılı

E2 blok: 23.08.2012 tarih 449 sayılı

F blok: 23.08.2012 tarih 448 sayılı

G1 blok: 23.08.2012 tarih 447 sayılı

G2 blok: 23.08.2012 tarih 446 sayılı

H blok: 23.08.2012 tarih 445 sayılı

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parseller üzerinde hali hazırda yapı bulunmamaktadır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluştaki görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi 81.910,14 m² alana sahip 1306 ada 1 parsel, üzerine inşa edilecek olan 1476 adet konut ve 67 adet dükkan olmak üzere toplamda 1543 adet bağımsız bölümden oluşan proje ve 540 Ada 4 parsel'de bulunan 127.452 m² alanlı arsadır.

Toplamda 81.910,14 m² arsa üzerine kurulacak olan İstanbul Bahçetepe projesi 19 blok ve 1543 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

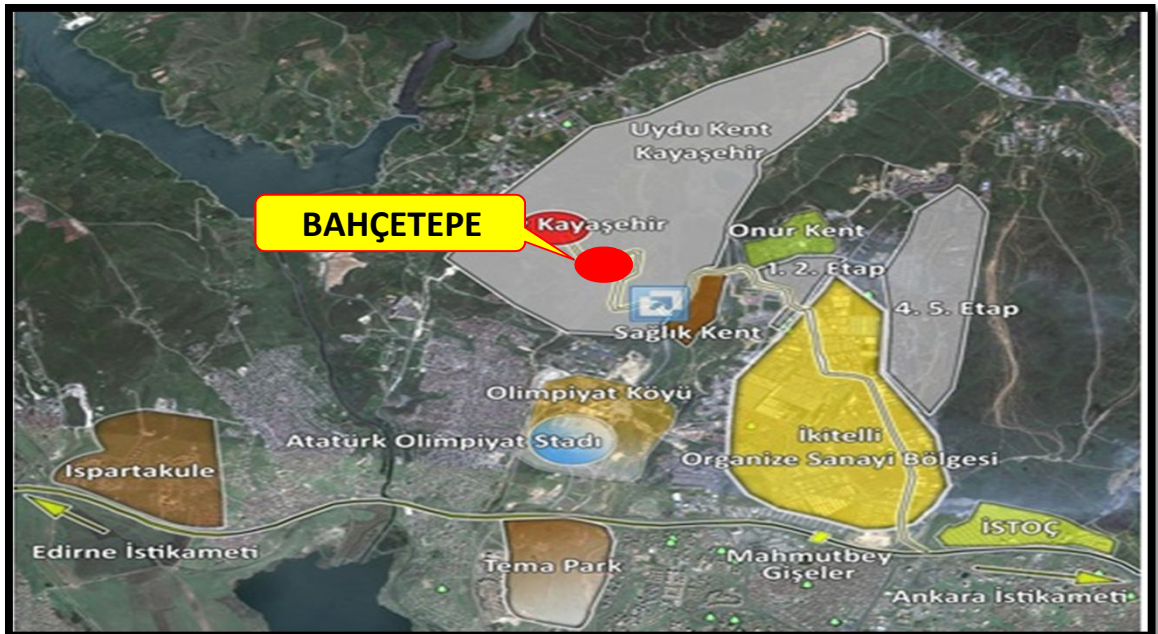
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu parsel, Bahçeşehir Kayaşehir Mahallesi girişinde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım Kayaşehir vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda yeni yapılmakta olan Toki tarafından yapılan toplu konutlar ve boş arsalar yer almaktadır. Taşınmazların çevresindeki Olimpiyat Stadı, Toki Kayaşehir Ticaret Meslek Lisesi, Kayaşehir Merkez AVM. diğer nirengi noktalarıdır.

Bölge, 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölge orta gelir düzeyine sahip olan kitlenin tercih ettiği yaşam alanıdır. Yakın çevresinde konut projeleri devam etmektedir. Sosyal ve kamusal donatılardan istifadeleri iyi durumdadır

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. O-3 Avrupa Otoyoluna yaklaşık 5 km, Atatürk Havalimanına 15 km, Boğaziçi Köprüsü'ne takribi 30 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 37 km mesafede bulunmaktadır.



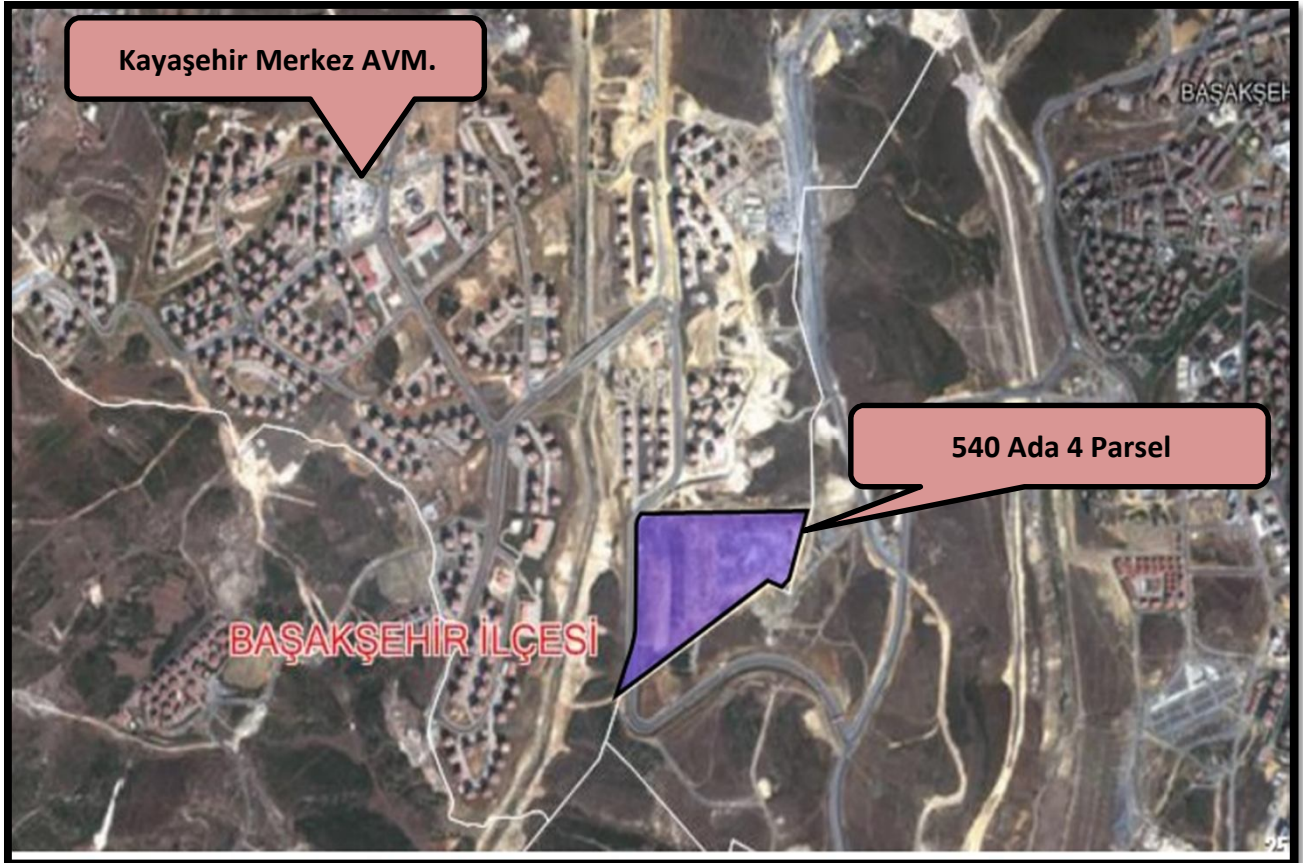
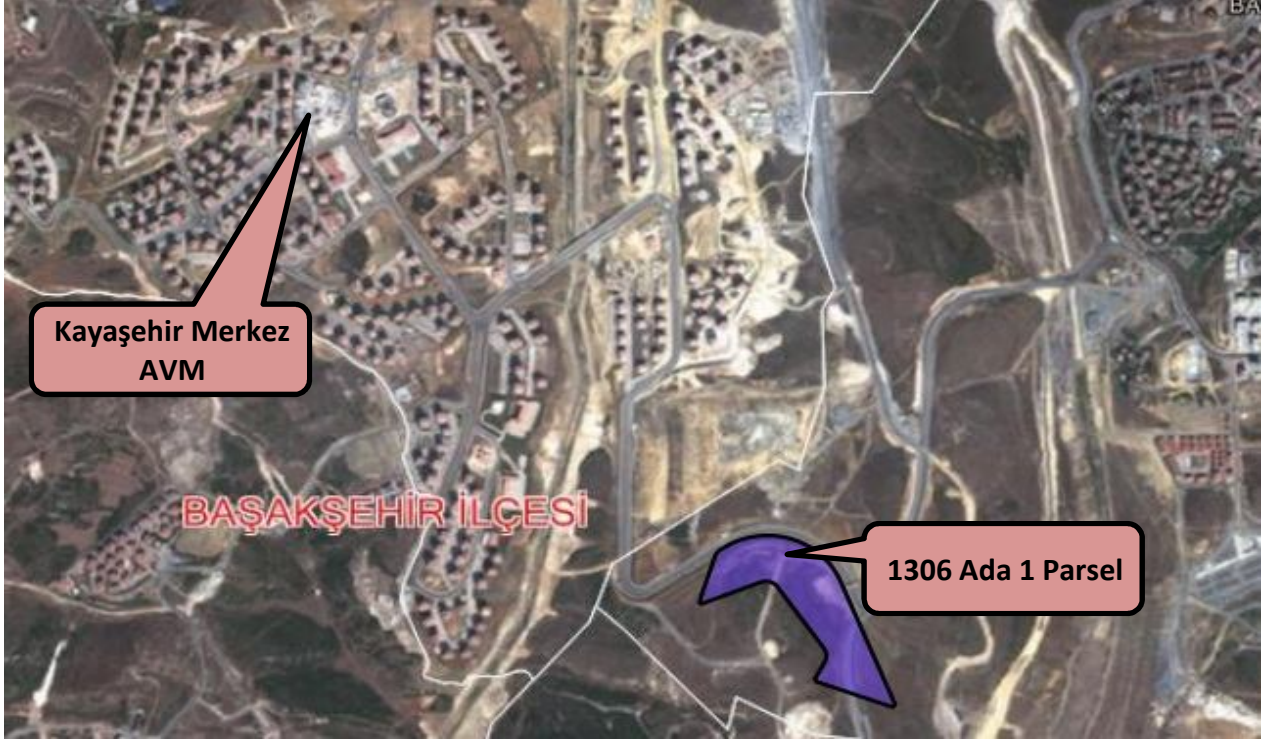
BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KONUM



Bahçetepe Projesi



KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Bahçetepe projesi toplamda 81.910,14 m² alan üzerine kurulması planlanan 19 blok ve 1543 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Parsel üzerinde dükkan ve konut olarak lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Parsel üzerinde hali hazırda inşaat çalışması başlamamıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; 1306 ada 1 parselde A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1, E1, E2, F1, F2, G1, G2, H blok olmak üzere toplamda 19 blokta 1543 adet bağımsız bölüm olmak üzere farklı tipte, farklı nitelikte ve farklı konumda bağımsız bölümlerdir. Emlak Konut GYO. 'dan alınan stok listesine göre ekli listede bağımsız bölümlerin yaklaşık brüt kullanım alanları belirtilmiştir.

Projesinde;

A1-A2-A3-A4 bloğun herbirinde : 64 adet konut
B1-B2-B3-B4 bloğun herbirinde : 56 adet konut
C1-C2-C3 bloğun herbirinde : 64 adet konut
D1 blokta : 32 adet konut
E1-E2 bloğun herbirinde : 96 adet konut
F1-F2 bloğun herbirinde : 290 adet konut
G1 blokta : 53 adet dükkan
G2 blokta : 12 adet dükkan
H blokta : 2 adet dükkan

Toplamda 1476 adet konut- 67 adet dükkan mevcuttur.

Ruhsat alanları:

A1 Blok: 25,267.54 m²

A2 Blok: 10,750.00 m²

A3 Blok: 10,750.00 m²

A3 Blok: 10,750.00 m²

B1 Blok:9.695,85 m²

B2 Blok:9.695,85 m²

B3 Blok:9.695,85 m²

B4 Blok:9.695,85 m²

C1 Blok:13,213.34 m²

C2 Blok:13,213.34 m²

C3 Blok:13,213.34 m²

D Blok :9,225.57 m²

E1 Blok:29,673.80 m²

E2 Blok:10,455.64 m²

F Blok :79,180.63 m² (F1-F2 Bloğun tamamı)

G1 Blok: 2,481.90 m²

G2 Blok: 385.60 m²

H Blok: 1,801.00 m²

Proje bünyesindeki konutlar 1+1. 2+1. 3+1. 4+1 ve 5+1 olarak farklı tiplerde tasarlanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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

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

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

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

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve Ispartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

2012 yılı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, boş araziler yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı orta halli ve lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Yapı ruhsatları alınmıştır.
- * Gelişmekte olan bir bölgededir.
- * Bahçetepe ismi ile tasarlanan proje güvenli, sosyal donatıları olan lüks konut projesi olarak tasarlanmıştır.
- * Havaalanına ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- *

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.
- * Bölgede yapılaşmanın yeni olması nedeniyle sosyal donatıların az olduğu gözlemlenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İstanbul Başakşehir Ayazmaı 2.Etap Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.
Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

*** Site Emlak**

Tel : 0212 472 64 25

Taşınmazlara yakın konumda 15.000m² net E:1,5 konut+ticaret imarlı parsel için 22.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.467.-TL/m²)

*** Altın Emlak**

Tel : 0 212 6543254

Taşınmaza yakın konumda (1308 ada 2 parsel) 16.000m² net parsel E:2 ticaret+hizmet imarlı arsa için 19.200.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.200.-TL/m²)

*** Sahibi**

Tel : 0538 657 86 05

Taşınmazlara yakın konumda (191 Ada 3 Parsel) 5280m² tarla vasıflı halihazırda imarı bulunmamakta olan tarla için 1.675.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(317.-TL/m²)

*** Eskiđji Gayrimenkul**

Taşınmaza yakın konumda 2.779m² yüzölçümlü E:1,5 konut imarlı arsa için 2.800.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.008.-TL/m²)

*** Çaęrı Emlak**

Tel : 0 544 254 25 08

Taşınmaza yakın konumda toplu konut alanında 25.400m² parsel hali hazırda imarsız tarla için 16.500.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(650.-TL/m²)

Konut Emsalleri

*** Remax Oluřum**

Tel : 0 212 6512818

Aęaoęlu My Europe projesinde 1. katta 71m² olarak pazarlanan 1+1 daire için 199.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.803.-TL/m²)

*** Ak Emlak**

Tel : 0 212 4882229

Kayabaşı Kiptaş Konutlarında 5. katta 115m² olarak pazarlanan 3+1 daire için 180.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.565.-TL/m²)

*** Yenyapı Emlak**

Tel : 0 212 4886166

Kayabaşı 17. bölgede 20 katlı binanın 8. katında 177m² olarak pazarlanan 3+1 daire için 270.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.525.-TL/m²)

*** Tuęçe Emlak**

Tel : 0 212 6981228

Masko Evlerinde 14 katlı binanın 3. katında 135m² olarak pazarlanan 3+1 daire için 250.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.852.-TL/m²)

*** Aęaoęlu My Europe Satış Ofisi**

Tel : 444 67 77

Taşınmazlara yakın konumda benzer nitelikte bulunan Aęaoęlu My Europe Sitesinde m² birim fiyatlarının 2.000-4.000.-TL/m² civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Dükkan Emsalleri

*** Huzzak Yapı**

Tel : 0507 564 82 46

Taşınmaza yakın konumda bulunan dükkan+residence konut projesi olan Jumeriah Golden 'de 2800m² market olmaya uygun dükkan için 9.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.214.-TL/m²)

*** Turyap**

Tel : 0212 777 17 17

Bölgedeki tek katlı müstakil 43m² dükkan için 650.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(15.116.-TL/m²)

Bölgedeki tek katlı müstakil 95m² dükkan için 1.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(10.526.-TL/m²)

*** Makro Emlak**

Tel : 0 212 4880696

Kayabaşı Kiptaş Çarşıda 50m² dükkan için 110.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (2.200.-TL/m²)

*** Makro Emlak**

Tel : 0 212 4880696

Başakşehir Metronom AVM'de 1. katta 66m² dükkan için 410.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(6.212.-TL/m²)

*** Ergün Emlak**

Tel :

Kayaşehir Merkez AVM'de 279m² cadde üzeri dükkan için 1.700.000.-USD (3.094.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(11.089.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		19.200.000	2.800.000	22.000.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ	-	-	-	-
		0%	0%	0%
ALAN	81.914,14	16.000	2.779	15.000
BİRİM M ² DEĞERİ		1.200	1.008	1.467
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-20%	-30%	-20%
KAT	SERBEST			
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	10,0%	10%
FONKSİYON	E:2 , TİCARET+HİZMET	E:2 , TİCARET+HİZMET	E:1.5 , KONUT	E:1.5 TİCARET+KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	10%	10%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-15%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	1.050	840	856	1.467

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki imarlı parsellerin birim m² değerlerinin 1.000-1.200 TL/m² , konut birim m² değerlerinin 1.500.-TL ile 3.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, 2.500 - 4.500 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 1306 ada 1 parselin arsa birim m² değeri 1.050.-TL takdir edilmiştir.

İmar plan fonksiyonu Rekreasyon Alanı ve Belediyece onaylanacak "Avan Projeyle" belirlenecek yapılaşma koşuluna sahip parsel olan 540 ada 40 parselin ortalama arsa m² birim değeri vergi değeri olan; 183,21.- TL olarak öngörülmüştür. Bu değer Başakşehir Belediyesi'nden parselin bağlı olduğu sokağın Gök Sokak olduğu bilgisi alınmış olup, bu sokağın değeri üzerinden birim m² değeri belirtilmiştir.

Hoşgeldin, Misafir

Normal Giriş Mobil İmza

Paydaş/Sicil/Tckimlik No

Şifre

[Yeni Üye Ol](#)

"Anasayfa | Hızlı Borç Öderi borçlarınızı ödeyebilirsiniz."

Anasayfa Vergi İşlemleri Bilgi Sorgulama Başvuru Vergi Bildirimi Ruhsat

Bilgi Sorgulama

- Paydaş/Sicil Sorgulama
- Sokak Rayiçleri**
- Bina Aşınma Oranları
- Çevre Temizlik Tarifeleri
- Bütçe Bilgileri
- Bilgi Edinme
- Online İmar Durumu

Sokak Rayiçleri

Sorgulama Parametreleri

Mahalle Adı ?

Yıl

[Sorgula](#) [Temizle](#)

Sokak Rayiçleri

Sokak Adı	Derece	Rayiç Değer
AKÇA SOK.	5	183,21
ALPAY SOK.	5	183,21
ARDAHAN CAD.	5	183,21
BAHÇE SOKAK	5	183,21
CAMI SOKAK	5	183,21
CEYLAN SOKAK	5	183,21
COŞKUN SOK.	5	183,21
ÇAMLIK SOK.	5	183,21
ÇAPAN SOK.	5	183,21
ÇİLEK SOKAĞI	5	183,21
ÇİMEN SOKAĞI	5	183,21
DERE	5	183,21
FAK SOK.	5	183,21
FİDAN SOKAK	5	183,21
FUNDA SOKAĞI	5	183,21
GENÇ SOK.	5	183,21
GEM SOKAĞI	5	183,21
GÖK SOK.	5	183,21
GÖKHAN SOK.	5	183,21
GÖLBAŞI	5	183,21
GURBET	0	183,21
GÜLCİN SOK	5	183,21

1306 Ada 1 parsel	1.050 .-TL/M ²	X	81.910,14 M ²	=	86.005.647 .-TL
	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =				86.005.647 .-TL
	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =				47.255.850 .-USD
540 Ada 4 parsel	183,21 .-TL/M ²	X	127.452,00 M ²	=	23.350.481 .-TL
	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =				23.350.481 .-TL
	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =				12.829.935 .-USD
	TOPLAM DEĞER =				109.356.128 .-TL
	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =				60.085.785 .-USD

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Projenin, çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda boş arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1.050.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Ayrıca Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan % 26 hasılat payının değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre 1306 Ada 1 Parsel için düzenlenmiş olan Nakit akımları tablolarından elde edilen toplam değer %26' si dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 93.827.251.-TL sonucuna ulaşılmıştır. Yine 540 Ada 4 Parsel için düzenlenmiş olan Nakit akımları tablolarından elde edilen toplam değer %26' si dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 35.341.825.-TL sonucuna ulaşılmıştır.

Arsa değeri için kullanılan iki yöntem arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlerinin piyasa koşullarına ve arz/talep oranına bağlı olarak değişiklik göstermesi de dikkate alındığında arsa değerinde piyasa değeri yaklaşımından elde edilen değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

**Rapor tarihi itibarıyla 540 ada 4 parselin arsa değeri için;
23.350.481 -TL (12.829.935.-USD) takdir edilmiştir.**

Arsa üzerinde yapılacak proje için düzenlenmiş ve onaylanmış yapı ruhsatları, mimari projeler de dikkate alındığında mevcut durum için arsa değeri üzerine eklenecek olan maliyet tutarının 2.000.000.-TL olduğu kanaatine varılmıştır.

**Rapor tarihi itibarıyla 1306 ada 1 parselin arsa değeri için;
86.005.647 -TL (47.255.850.-USD) takdir edilmiştir.**

Arsa üzerinde yapılacak proje için düzenlenmiş ve onaylanmış yapı ruhsatları, mimari projeler de dikkate alındığında mevcut durum için arsa değeri üzerine eklenecek olan maliyet tutarının 2.000.000.-TL olduğu kanaatine varılmıştır.

- Maliyet Yaklaşımına göre;
1306 ada 1 parselde bulunan projenin değeri
88.005.647.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- 1306 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilecek olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1, E1, E2, F1, F2, G1, G2 ,H bloklarından oluşacağı bilinmektedir.

A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1, E1, E2, F1, F2 BLOK (KONUT BLOKLARI) İÇİN

- A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1, E1, E2, F1, F2 blokun tamamında, toplam satılabilir konut alanı mevcut çarşaf liste üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 160.785,83 m² olarak kabul edilmiştir. (Ayrıca yüklenici firma tarafından hazırlanmış olan projedeki alanlar da incelenmiştir.)
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut bölümlerin 1.dönemde %20' sinin, 2.dönemde %35' unun 3.dönemde ise %45' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Blokların genelinde satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.250.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen 1. yılda %15 oranında, 2.yılda ise %20 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

G1-G2-H BLOK (TİCARET)

- Blokların tamamında, toplam satılabilir dükkan alanı mevcut ruhsat üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 3.039.57 m² olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %15' inin, 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %55' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.600.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

540 ADA 4 PARSEL(Rekreasyon alanı)

- 540 ada 4 parsel için onaylı ruhsat ve projeler mevcut değildir. Ancak imar durum bilgisi, plan notları ve sözleşmede belirtilen hususlar dikkate alındığında parsel üzerinde 50.981 m² satılabilir alan yapılabileceği varsayılmıştır. Bu alanın lokanta olabileceği kabul edilmiştir. Bu veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.
- Yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde % 0 inin, 2.dönemde %50' sinin 3.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.000.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

6.3.3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 496,804.141.-TL olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	496.804.141 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	272.969.308 .-USD
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer (%26)	129.169.077 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu 1306 ada 1 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir. 540 ada 4 parselin ise mevcut plana göre yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı hasılat paylaşımı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 2 adet parselden oluşmaktadır. Bu parsellerden 540 ada 4 parselin hali hazırda onaylı projesi ve ruhsatı bulunmamaktadır. Aşağıdaki tabloda sözleşme kapsamında belirtilen koşullara göre inşa edilecek olan projenin tamamı için değer takdirleri belirtilmiştir.

Ekte sunulan onaylı yönetim planına göre 1306 ada 1 parseldeki 1+1 kullanımlı tasarlanmış olan daireler dışındaki tüm dairelerin 540 ada 4 parsel içerinde "hobi bahçesi" adı altında yararlanma haklarının olduğu görülmektedir. Bu durum anahtar teslimi değerlerin ve projenin tamamlanması durumundaki değerlerin takdir edilmesinde göz önünde bulundurulmuştur. Yönetim planında belirtilen hususun değişmesi durumunda takdir edilen değerlerde de değişiklik olabileceği öngörülmektedir. Bu nedenle böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde taşınmazların yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (1306 ada 1 parsel / 540 ada 4 parsel)		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1,82.-TL)	EURO (2,29.-TL)
111,356,127.90	61,184,685.66	48,627,130.09
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (1306 ada 1 parsel / 540 ada 4 parsel)		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1,82.-TL)	EURO (2,29.-TL)
496,804,140.63	272,969,308.04	216,945,039.58
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN TOPLAM HASILAT MİKTARININ DEĞERİ (1306 ada 1 parsel / 540 ada 4 parsel)		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1,82.-TL)	EURO (2,29.-TL)
129,169,076.56	70,972,020.09	56,405,710.29
1543 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI (1306 ada 1 parsel)		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1,80.-TL)	EURO (2,23.-TL)
336,155,040.58	186,752,800.32	150,742,170.66

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1, 150 m²'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

Ayrıca, ekte sunulan onaylı yönetim planına göre 1306 ada 1 parseldeki 1+1 kullanımlı tasarlanmış olan daireler dışındaki tüm dairelerin 540 ada 4 parsel içeriğinde "hobi bahçesi" adı altında yararlanma haklarının olduğu görülmektedir. Bu durum anahtar teslimi değerlerin ve projenin tamamlanması durumundaki değerlerin takdir edilmesinde göz önünde bulundurulmuştur. Yönetim planında belirtilen hususun değişmesi durumunda takdir edilen değerlerde de değişiklik olabileceği öngörülmektedir. Bu nedenle böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde taşınmazların yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

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

İstanbul Başakşehir Ayazma 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesiinde kayıtlı 1306 ada 1 parsel numaralı 81.910,14 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje, Kayabaşı Mahallesi 540 Ada 4 Parsel numaralı 127,452m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz için ihale edilmiştir. Proje için 04.05.2012 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 635.000.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 26 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 165.100.000.-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, 1306 ada 1 parsel dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. 540 ada 4 parselin üzerinde bulunan kesinleşmemiş mahkeme kararı şerhi bulunmakta olup bu kararın detayı hakkında bilgiye ulaşılamamıştır.

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

Değerlemesi yapılan proje bünyesindeki 1306 Ada 1 nolu parsel için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. 540 ada 4 parsel rekreasyon alanı imarlı olup değerlendirme tarihi itibarıyla onaylı ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, 6.5.5 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

1306 ada 1 parselin İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

540 ada 4 parselin İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

1306 ada 1 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

540 ada 4 parselin üzerinde bulunan kesinleşmemiş olan mahkeme kararının kaldırılması veya ilgili şerhin detayının yazılı olarak tarafımıza ibraz edilmesi durumunda yapılacak incelemeye göre bu inceleme sonucunun taşınmaza olumsuz etkisinin olmayacağı kanaatine varılması halinde Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;
rapor konusu proje kapsamındaki değerlendirme yapılan parsellerin

17.09.2012 tarihli toplam değeri için ;

111.356.128 .-TL

(YüzonbirmilyonüçyüzellialtıbinüzyirmisekizTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

131.400.231 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
111.356.128	61.184.686	48.627.130	131.400.231

1 USD = 1,8200 .-TL

1 EURO = 2,2900 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

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