

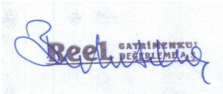
**EMLAK KONUT**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE YER ALAN**  
**AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİ BÜNYESİNDEKİ**  
**7 ADET TİCARİ ÜNİTENİN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	11.09.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	11.09.2012
DEĞERLEME TARİHİ	13.09.2012- 19.09.2012
DEĞERLEME SÜRESİ	5 iş günü
RAPOR TARİHİ	04.10.2012
RAPOR NO	EML-1209002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŐAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİNDEKİ 7 ADET TİCARİ ÜNİTENİN
DEĞERLEME ADRESİ	İSTASYON MAHALLESİ İSTANBUL CADDESİ AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 SİTESİ  KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No : 401732

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Halil İbrahim AKYILDIZ**

Lisans No : 400843

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.2 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

## EKLER

- Ek 1** - 7 Adet Ticari Ünitenin Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 2** - İNA tablosu
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri
- Ek 7** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan proje bünyesindeki 7 adet ticari ünitenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

Büyükdere Caddesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No: 4

Kat: 2 Mecidiyeköy / İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### **1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler**

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan parsel üzerindeki proje bünyesindeki 7 adet ticari ünitenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### **1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz için 04.10.2012 tarih ve EML-1209002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Sinem SANİBAL KURT ve Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Değerlemesi yapılan 7 adet ticari ünitenin bulunduğu sözleşme kapsamındaki 851 ada 5 parsel bünyesindeki hastane bölümü için aynı rapor tarihli EML-1209004 nolu rapor düzenlenmiştir.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. 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	04.10.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, ADA: 851, PARSEL: 4, ALANI:178.002,04 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADA: 851, PARSEL: 5, ALANI:15.691,72 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	851 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ BLOKLAR İÇİN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMIŞTIR. 851 ADA 5 PARSEL PARSEL ÜZERİNDEKİ HASTANE BLOĞUNUN İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	851 ADA 4 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 18.05.2012-20.01.2008-28.05.2010 TASDİK TARİHLİ 851 ADA 1 PARSELE AİT HALKALI TOPLU KONUT REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA AYRIK NİZAM E=1,65 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANI'NDA KALMAKTADIR. 851 ADA 5 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 18.05.2012-20.01.2008-28.05.2010 TASDİK TARİHLİ 851 ADA 1 PARSELE AİT HALKALI TOPLU KONUT REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA AYRIK NİZAM E=2,20 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	254.940.232,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	800.571.831,60 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	880.681.255,88 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	264.205.058,02 TL
7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	9.699.187,20 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### 851 ada 4 parsel

İli : İSTANBUL  
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE  
Bucağı :  
Mahallesi : HALKALI  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 851  
Parsel No : 4  
Alanı : 178.002,04 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yevmiye No : 17447  
Cilt No : 141  
Sayfa No : 13778  
Tapu Tarihi : 24.07.2012

## 851 ADA 5 PARSEL

İli : İSTANBUL  
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE  
Bucağı :  
Mahallesi : HALKALI  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 851  
Parsel No : 5  
Alanı : 15.691,72 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yevmiye No : 17447  
Cilt No : 141  
Sayfa No : 13779  
Tapu Tarihi : 24.07.2012

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 17.09.2012 ve 02.10.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.  
Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyetinin 851 ada 1 parselin imar uygulaması görmesi sonucu oluştuğu görülmüştür.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

#### 851 ada 4 parsel

Değerleme konusu 7 adet ticari ünitenin yer aldığı 851 ada 4 parsel numaralı taşınmaz; 18.05.2012 - 20.01.2008-28.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli 851 Ada 1 parseline ait Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatı'na göre; E=1.65 H=Serbest yapılaşma koşullarında ve İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak konut alanı olarak planlanmıştır.

#### 851 ada 5 parsel

Sözleşmeye konu 851 Ada 5 Parsel;18.05.2012 - 20.01.2008-28.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli 851 Ada 1 parseline ait Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatı'na göre; E=2,20 H=Serbest yapılaşma koşullarında ve İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak konut alanı olarak planlanmıştır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; 851 Ada 1 parselin ifrazı sonucu oluşmuş parsel olup daha öncesinde 28.05.2010 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı "İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Atakent (Halkalı) Toplu Konut Alanı 683 – 686 – 687 – 688 – 689 Parseller ve Yakın Çevresine Ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"na göre; E=1.65 H=Serbest yapılaşma koşullarında ve İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak konut alanı olarak planlanmıştır.





### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

#### YAPI RUHSATLARI

Taşınmazların içinde yer aldığı parselde ;  
 24 adet konut- 4 adet ticari blok, 2 adet sosyal tesis bloğu ve 2 adet otopark bloğu mevcut olup Emlak Konut GYO'dan alınan ruhsat bilgilerine göre ;

KONUT BLOKLARI					
Blok No	Ruhsat Tarihi	Sayısı	Kat Adedi	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı
1-A1	16.12.2010	826	19	68	12043,45
2-A1	16.12.2010	825	19	68	12043,45
3B (A-B)	16.12.2010	829	22	210	28415,58
4-A1	16.12.2010	827	19	68	12043,45
5A-1	16.12.2010	824	19	68	12043,45
6B (A-B)	16.12.2010	830	22	210	28415,58
7-A1	16.12.2010	822	19	68	12043,45
8-A1	16.12.2010	823	19	68	12043,45
9-A2	16.12.2010	812	22	80	13786,18
10-A2	16.12.2010	813	22	80	13786,18
11B(A-B)	16.12.2010	828	22	210	28415,58
12-A2	16.12.2010	815	22	80	13786,18
13-A2	16.12.2010	810	22	80	13786,18
14B (A-B)	16.12.2010	831	22	210	28415,58
15-A2	16.12.2010	814	22	80	13786,18
16-A2	16.12.2010	811	22	80	13786,18
17C	16.12.2010	832	18	64	14224,66
18C	16.12.2010	833	18	64	14224,66
19C	16.12.2010	834	18	64	14224,66
20C	16.12.2010	835	18	64	14224,66
21C	16.12.2010	836	18	64	14224,66
22C	16.12.2010	837	18	64	14224,66
23C	16.12.2010	838	18	64	14224,66
24C	16.12.2010	839	18	64	14224,66

TİCARİ BLOKLARI					
Blok No	Ruhsat Tarihi	Sayısı	Kat Adedi	Bağımsız Bölüm	İnşaat Alanı
25	16.12.2010	821	1	4	727,83
26	16.12.2010	821	2	1	329,29
27	14.12.2011	927	2	1	104,96
28	16.12.2010	8216	2	1	1411,74

SOSYAL TESİS VE OTOPIK					
Blok No	Ruhsat Tarihi	Sayısı	Kat Adedi	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı
29	03.09.2012	606	2	1	1472,43
30	03.09.2012	605	1	1	1517,51
Otopark 1	16.12.2010	818	2	1	38514,82
Otopark 2	16.12.2010	819	6	1	41553,29

## YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

Taşınmazların içinde yer aldığı parselde bulunan yapılara ilişkin Yapı kullanma izin belgelerinin tarih ve numaraları aşağıdaki gibidir.

### KONUT BLOKLARI İSKAN

Blok No	Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarihi	Sayısı	Kat Adedi	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı
1-A1	29.12.2012	304	19	68	12043,45
2-A1	29.12.2012	321	19	68	12043,45
3B (A-B)	29.12.2012	310	22	210	28415,58
4-A1	29.12.2012	322	19	68	12043,45
5A-1	29.12.2012	305	19	68	12043,45
6B (A-B)	29.12.2012	301	22	210	28415,58
7-A1	29.12.2012	323	19	68	12043,45
8-A1	29.12.2012	324	19	68	12043,45
9-A2	29.12.2012	315	22	80	13786,18
10-A2	29.12.2012	307	22	80	13786,18
11B(A-B)	29.12.2012	300	22	210	28415,58
12-A2	29.12.2012	317	22	80	13786,18
13-A2	29.12.2012	306	22	80	13786,18
14B (A-B)	29.12.2012	314	22	210	28415,58
15-A2	29.12.2012	320	22	80	13786,18
16-A2	29.12.2012	319	22	80	13786,18
17C	29.12.2012	312	18	64	14224,66
18C	29.12.2012	311	18	64	14224,66
19C	29.12.2012	316	18	64	14224,66
20C	29.12.2012	303	18	64	14224,66
21-E1	29.12.2012	318	21	76	14091,48
22-E1	29.12.2012	302	21	76	14091,48
23-E1	29.12.2012	325	21	76	14742,24
24-E2	29.12.2012	313	22	80	14091,48
TOPLAM					382555,42

### TİCARİ BLOKLARI İSKAN

Blok No	Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarihi	Sayısı	Kat Adedi	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı
25	07.09.2012	475	1	4	727,83
26	07.09.2012	479	2	1	329,29
27	07.09.2012	478	2	1	104,96
28	07.09.2012	470	2	1	1411,74
TOPLAM					2573,82

### OTOPARK VE SOSYAL TESİS BLOKLARI İSKAN

Blok No	Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarihi	Sayısı	Kat Adedi	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı
Otopark 1	29.12.2012	308	2	1	38514,52
Otopark 2	29.12.2012	309	6	1	41553,29
29	07.09.2012	477	2	1	1472,43
30	07.09.2012	476	1	1	1517,51
TOPLAM					83057,75

**İSKAN ALANLARI TOPLAMI 468.186,99**

### **2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

851 ada 4 parseldeki yapılar için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 851 ada 5 parsel üzerinde bulunan hastane bloğunun inşaatı devam etmektedir.

### **2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

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

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Sözleşmeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi İstanbul Caddesi üzerinde yer alan 851 ada 4 Parselde kain 178.002,04 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde Avrupa Konutları Atakent 3 projesi ve 15.691,72m<sup>2</sup> alana sahip 851 Ada 5 parselde bulunan hastane projesidir. Değerleme konusu taşınmazlar ise Avrupa Konutları 3 projesi bünyesindeki 851 ada 4 parselde yer alan 7 adet ticari ünitelerdir.

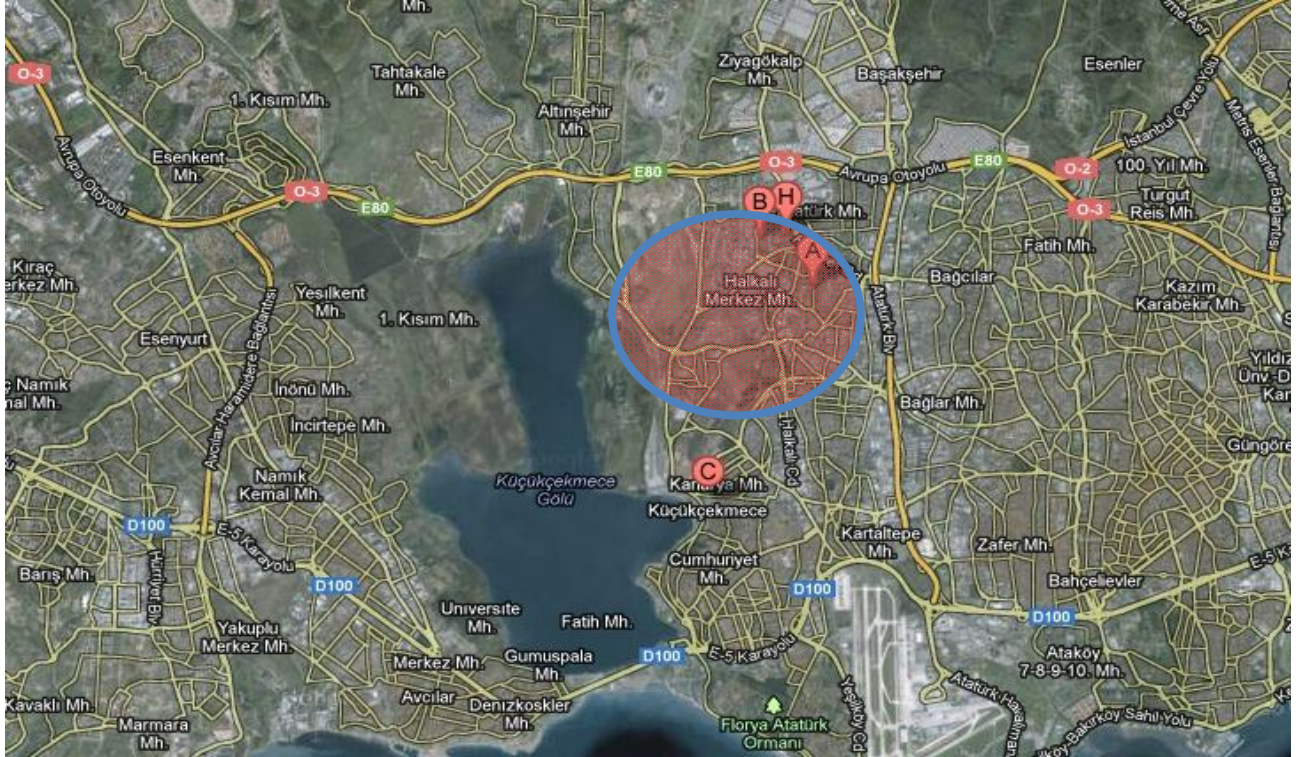
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan 7 adet ticari ünitenin içinde bulunduğu proje, Halkalı bölgesinin 4. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki İstanbul Cadde üzerinde konumlanmaktadır. Mehmet Akif Ersoy Kalp hastanesi'nin karşısında yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut siteleri Soyak Olimpiyakent, Toki Akasya- Manolya-Menekşe Konutları, Mehmet Akif Ersoy Kalp hastanesi yer almaktadır. Tüm Projeler prestijli, sosyal donatı içerikli olarak planlanmaktadır; Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdadır; İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayoluna ve Mahmutbey kavşağına yakın konumlanmaktadır.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Halkalı Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Küçükçekmece Halkalı'da bulunan gayrimenkulün, önemli lokasyonlara mesafesi ise Atatürk Havalimanına takribi 12 km., Taksim Meydanına takribi 30 km. dir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

##### **851 ada 4 parsel**

Değerlemeye konu olan ticari ünitelerin bulunduğu projenin yer aldığı 851 ada 4 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 178.002,04 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup yamuk bir formu andırmaktadır.

Parsel üzerinde dükkan-konut içeren ve 24 konut bloğu ve 4 adet ticari blok olmak üzere 28 adet bloktan oluşan lüks nitelikte bir proje bulunmaktadır. Ayrıca 2 adet sosyal tesis bloğu ve 2 adet otopark bloğu bulunmaktadır.

24 adet konut bloğu ile 4 adet ticaret bloğu ve 2 adet otopark bloğunun ve 2 adet sosyal tesis bloğunun toplam kullanım alanı yapı kullanma izin belgelerinde 468.186,99 m<sup>2</sup> dir.

Sitede oturma %70 civarında olup dükkanlar hali hazırda kiracılar tarafından kullanılmaktadır.

YAPI GRUPLARI	RUHSAT ALANI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALANI
KONUT BLOKLARI (24 ADET)	382.437,38	382.555,42
TİCARET BLOKLARI (4 ADET),	2.573,82	2.573,82
OTOPARK BLOKLARI (2 ADET)	80.067,81	80.067,81
SOSYAL TESİS BLOKLARI	2.989,94	2.989,94
TOPLAM	468.068,95	468.186,99
HESAP EDİLEN TOPLAM İNŞAAT ALANI		468.186,99

**851 ada 4 parsel için yapılan inşaat alanı hesabında yapı kullanma izin belgesinde belirtilmiş alan baz alınmıştır.**

##### **851 ada 5 parsel**

Değerlemeye konu olan Hastane projesinin yer aldığı 851 ada 5 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 15.691,72 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup üçgenimsi bir formu andırmaktadır.

Parsel üzerinde hastane bloğu inşaatı mevcut olup bitmişlik oranı yaklaşık %35'tir. Ruhsat alanı 59.858,43 m<sup>2</sup>'dir. Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. 'den alınan onaylı çarşaf listeye göre hastanenin satışa esas brüt alanı 37.231.75 m<sup>2</sup> dir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



**Harita 1 - İstanbul'un Konumu**

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km<sup>2</sup> alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km<sup>2</sup>'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.



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

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

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

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

#### **4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi**

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

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

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

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Hızla gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- \* Konut ve ticaret bloklarının yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- \* Ana arter üzerinde yer alırlar.
- \* Çevresinde çok sayıda konut projesi bulunmaktadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER


Değerleme konusu İstanbul Küçükçekmece Halkalı 4.Etap Projesine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;


- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak projedeki 7 adet ticari ünitenin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Bölgedeki Konut Emsalleri

<b>Dumankaya Konsept</b>				
Dumankaya Konsept projesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. İnşaat henüz başlamamıştır.				
	1+1	60	175.000	2.917
	1+1	62	205.000	3.306
	2+1	83	227.000	2.735
	2+1	124	319.000	2.573
	3+1	159	401.000	2.522
	3+1	172	452.000	2.628
	Ortalama			2.695

<b>Soyak Evostar</b>				
Soyak İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir.Stüdyo Tipi, 1+1,2+1,3+1, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.				
	Stüdyo	32	104.500	3.266
	1+1	48	162.500	3.385
	1+1	55	214.000	3.891
	dubleks			
	2+1	73	214.500	2.938
	2+1	97	312.500	3.222
	dubleks			
	3+1	126	346.500	2.750
Ortalama			3.143	

### **Soyak Park Aparts**

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



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

### **İstanbul Lounge**

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



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

### **Dükkan Emsalleri**

**\* Eskidji Halkalı**

Tel : 0 212 4952026

Soyak Olimpia Çarşı'da 768 m<sup>2</sup> giriş kat dükkan için 1.500.000.-USD (2.700.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.515.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Turyap**

Tel : 0212 472 66 60

Atakent'te 25m<sup>2</sup> zemin+25m<sup>2</sup> bodrum toplamda 50m<sup>2</sup> dükkan için 180.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.600.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Turyap**

Tel : 0 212 472 72 50

Halkalı Toplu Konutlarda AVM içerisinde 70m<sup>2</sup> dükkan için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.285.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Turyap**

Tel : 0 212 696 93 93

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde bulunan binada algılanabilirliği düşük 70m<sup>2</sup> dükkan için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.285.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Marvel Emlak**

Tel : 0 212 5481212

Taşınmazların bulunduğu bölgede kreş olarak kullanılan 350m<sup>2</sup> dükkan için 800.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.286.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Zirve Emlak**

Tel : 212 697 59 90

Elite City Projesinde kiralık dükkanların 60-70.-TL/M<sup>2</sup> aylık kira bedeli ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.

**\* Altın Emlak**

Tel : 0 212 6936677

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Güneş Park Çarşısında 25m<sup>2</sup> pasaj içindeki dükkanın yakın zamanda 1.500.-TL/Ay bedelle kiraya verildiği bilgisi alınmıştır. (60.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Turyap**

Tel : 0 212 696 93 93

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde bulunan binada 120m<sup>2</sup> dükkan için 4.000.-TL/m<sup>2</sup> kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(33.-TL/Ay)



### Arsa Emsalleri:

#### \* Site Emlak

Tel : 0 212 4726425

Taşınmazlara yakın konumda 2.200 m<sup>2</sup> alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 4.500.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.045.-TL/M<sup>2</sup>)

#### \* Remax Kupa

Tel : 0 212 4701999

Taşınmazlarla aynı bölgede 8.000 m<sup>2</sup> ticari imarlı arsa için 15.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.875.-TL/M<sup>2</sup>)

#### \* Turyap

Tel : 0 212 698 58 48

Taşınmazlarla aynı bölgede 6.400 m<sup>2</sup> konut imarlı arsa için 11.635.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.817.-TL/M<sup>2</sup>)

Taşınmazlarla aynı bölgede 42.000 m<sup>2</sup> E:1,25 konut imarlı arsa için 55.000.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.310.-TL/M<sup>2</sup>)

Taşınmazlarla aynı bölgede 8.000 m<sup>2</sup> E:0,50 ticaret imarlı arsa için 16.000.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.000.-TL/M<sup>2</sup>)

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( ARSA )				
BILGI	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		15,000,000	11,835,000	55,000,000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTME	-	0%	0%	0%
ALAN	178,002.04	8,000	6,400	42,000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1,875	1,818	1,310
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
KAT	-			
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10.0%	ORTA KÖTÜ 10.0%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	E:1.65 - KONUT	E:0.50 - TİCARET	KONUT	E:1.25 - KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 17%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DIĞER BİLGİLER				
DIĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-18%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	1,300	1,500	1,491	917

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin 1.200-1.600 TL/m<sup>2</sup> dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise, 6.000 - 8.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 851 ada 4 parselin arsa birim m<sup>2</sup> değeri 1.300.-TL takdir edilmiştir

**Arsa Değeri (851 ada 4 parsel)**

$$1.300 \text{ .-TL/M}^2 \times 178.002,04 \text{ M}^2 = 231.402.652 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER} = 231.402.652 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)} = 128.557.029 \text{ .-USD}$$

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin 1.200-1.600 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 851 ada 5 parselin arsa birim m<sup>2</sup> değeri 1.500.-TL takdir edilmiştir

**Arsa Değeri (851 ada 5 parsel)**

$$1.500 \text{ .-TL/M}^2 \times 15.691,72 \text{ M}^2 = 23.537.580 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER} = 23.537.580 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)} = 13.076.433 \text{ .-USD}$$

$$\text{851 ADA 4-5 PARSELTAKDİR EDİLEN TOPLAM ARSA DEĞERİ} = 254.940.232 \text{ .-TL}$$

## 6.2 - Yeniden İnşaat Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

851 ada 4 parsel için inşaat maliyetlerine ilişkin hesaplar, ruhsatlı alanlar üzerinden yapılmış olup birim maliyetler yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilmiş maliyetler üzerinden hesaplanmıştır. 851 Ada 4 parselde inşaat tamamlanıp oturma başlamış olduğundan bitmişlik oranı %100 olarak kabul edilmiştir. 851 ada 5 parsel için inşaat maliyetlerine ilişkin hesaplar da ruhsatlı alanlar üzerinden yapılmıştır. Birim maliyetlerde ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' den temin edilen çarşaf listede belirtilen satışa esas olan brüt alanın birim m<sup>2</sup> değerinde ruhsatta belirtilen birim maliyetler, diğer alanların maliyetinin hesabında ise bu alanların büyük bir bölümünün bodrum kat bölümlerinden oluşması da göz önünde bulundurularak 870.-TL olarak kabul edilmiştir. 851 Ada 5 Parsel üzerinde henüz inşaatı devam etmekte olan hastane projesinde tamamlanma oranı yapılan incelemeler , yüklenici firma ile yapılan görüşmeler ve şirketten alınan bilgiler de göz önünde bulundurularak %35 olarak kabul edilmiştir.

### İNŞAAT MALİYETİ HESAPLAMALARI

#### 851 ada 4 parsel için İnşaat Maliyeti Hesabı

KONUT BİNALARI	560 .-TL/M <sup>2</sup>	X	382.555,42 M <sup>2</sup>	=	214.231.035 .-TL
TİCARET BİNALARI	560 .-TL/M <sup>2</sup>	X	2.573,82 M <sup>2</sup>	=	1.441.339 .-TL
SOSYAL TESİSLER	475 .-TL/M <sup>2</sup>	X	2.989,94 M <sup>2</sup>	=	1.420.222 .-TL
OTOPARK YAPILARI	475 .-TL/M <sup>2</sup>	X	80.067,81 M <sup>2</sup>	=	38.032.210 .-TL
Çevre düzenlemesi, Peyzaj ve diğer maliyetler	100 .-TL/M <sup>2</sup>	X	178.002,04 M <sup>2</sup>	=	17.800.204 .-TL
<b>851 ada 4 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>				<b>=</b>	<b>272.925.010 .-TL</b>
İnşaat Tamamlanma Oranı				=	100%

<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>=</b>	<b>272.925.010 .-TL</b>
-------------------------------------	----------	-------------------------

#### 851 ada 5 parsel için İnşaat Maliyeti Hesabı

##### HASTANE

Satışa Esas Brüt Alan	1.240 .-TL/M <sup>2</sup>	X	37.231,75 M <sup>2</sup>	=	46.167.370 .-TL
Diğer Alanlar	870 .-TL/M <sup>2</sup>	X	22.626,68 M <sup>2</sup>	=	19.685.212 .-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı				=	35%

<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>=</b>	<b>23.048.404 .-TL</b>
-------------------------------------	----------	------------------------

**Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı**

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	338.777.591	.-TL
Projenin Tamamı için Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	295.973.413	.-TL
<b>Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı =</b>	<b>87%</b>	

**GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI****Projenin Tamamı İçin Geliştirme Maliyeti Hesabı**

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	880.681.256	.-TL
Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	338.777.591	.-TL
Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	254.940.232	.-TL
<b>TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ =</b>	<b>286.963.433</b>	<b>.-TL</b>
851 Ada 4 Parsel İnşaat Tamamlanma Oranı =	87%	

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 249.658.186</b>	<b>.-TL</b>
---	-------------

**PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ**

851 ADA 4 ve 5 PARSEL İÇİN ARSA DEĞERİ =	254.940.232	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	295.973.413	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	249.658.186	.-TL

<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 800.571.832</b>	<b>.-TL</b>
---	-------------

<b>TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 444.762.129</b>	<b>.-USD</b>
--	--------------

- Maliyet Yaklaşımına göre;  
Sözleşmeye konu Projenin (851 Ada 4 Parsel ve 851 Ada 5 Parsel) mevcut durum değeri  
**800.571.832.-TL (444.762.129.-USD)**  
olarak hesaplanmıştır.

### 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte tabloları yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

#### 851 ada 4 parsel (Avrupa Konutları Atakent 3)

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilen Avrupa Konutları 3 Projesi kapsamında yer alan toplam 2292 adet konut ünitelerinin satışa esas alanı 291.773,28 m<sup>2</sup> olarak, ticari ünitelerin ise satışa esas alanı 2.315,34 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup alan bilgileri onaylı çarşaf listelerden alınmıştır.
- 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 ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %70' inin, 2.dönemde %20' sinin 3.dönemde ise %10' unun satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ticari ünitelerde 1.dönemde %15' sinin, 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %55' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.975.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.700.- TL/M<sup>2</sup> 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.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

- Sözleşmeye konu parsel üzerinde inşa edilmekte olan Hastane Projesi kapsamında yer alan 1 adet bağımsız bölümün satışa esas alanı 37.231,75 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup bu değer onaylı çarşaf listeden alınmıştır.
- Yapının bölge ölçeğinde hizmet verecek tam teşekküllü bir özel hastane olacağı kabul edilmiş olup inşaatının gerekli tüm detayları tamamlanarak satışa sunulacağı varsayılmıştır.
- 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 hastane ünitesinin satışının tamamının 2.dönemde gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- hastanenin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.700.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

### 6.3.3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda **880.681.256.-TL (489.267.364.-USD)** olarak takdir edilmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>880.681.256 .-TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)</b>	<b>489.267.364 .-USD</b>
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer (%30)</b>	<b>264.205.058 .-TL</b>

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu 851 ada 4 parsel ve 851 Ada 5 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı hasılat paylaşımı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 2 adet parselden oluşmaktadır. Ancak müşterinin talebi üzerine değerlendirme tarihi itibarıyla sadece parsel üzerinde inşa edilen ünitelerden 7 adet ticari ünitenin tamamlanmış durumu için birim m<sup>2</sup> değerinin takdiri yapılmıştır. Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki parsellerin tamamı dikkate alınarak takdir edilmiştir. Ayrıca, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen toplam hasılat miktarının değeri de belirtilmiştir.

**Raporun nihai değeri olarak ise müşterinin talebi doğrultusunda 7 adet ticari ünitenin, tamamlanması durumundaki anahtar teslimi değerlerinin toplamı belirtilmiştir.**

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (-TL)	USD (1,80.-TL)	EURO (2,34.-TL)
800,571,831.60	444,762,128.67	342,124,714.36
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARIÇ (-TL)	USD (1,80.-TL)	EURO (2,34.-TL)
880,681,255.88	489,267,364.38	376,359,511.06
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ DEĞERİ (%30,00)		
KDV HARIÇ (-TL)	USD (1,80.-TL)	EURO (2,34.-TL)
264,205,058.02	146,780,587.79	112,908,144.45
7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)		
KDV HARIÇ (-TL)	USD (1,80.-TL)	EURO (2,34.-TL)
9,699,187.20	5,388,437.33	4,144,951.79

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> 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 durumundaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durumu için birim m<sup>2</sup> değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

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



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

İstanbul Küçükçekmece Halkalı 4.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesiinde kayıtlı 683-686-687-688-689 parsel numaralı 204.144 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ihale edilmiştir. Proje için 10.06.2010 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 880.000.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 30 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 264.000.000 .-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Ayrıca, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması halinde ise sadece Artan Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirine uygulanmak üzere, Artan Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %30,10 oranı karşılığına tekabül eden Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri Tutarını + K.D.V. sini, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Gelirine ilave olarak Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

İstanbul Küçükçekmece Halkalı 4.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesiinde kayıtlı 683-686-687-688-689 parsel numaralı 204.144 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ihale edilmiş olup 683-686-687-688-689 nolu parseller ile 5404,5405,5406,5407,5408, 5409,5410,5411 parseller tevhid işlemi görerek 5412 parsel oluşmuştur. 5412 parsel sınır düzeltmesi yapılarak 851 Ada 1 Parsel, 851 Ada 2 Parsel, 851 Ada 3 Parseller oluşmuştur. Daha sonrasında 851 Ada 1 parsel ifraz işlemi görerek 851 Ada 4 ve 851 Ada 5 Parsel'e dönüşmüştür. 851 Ada 4 parselde 24 adet konut, 4 adet ticaret bloğu olmak üzere toplamda 2247 adet bağımsız bölümden oluşan Avrupa Konutları 3 projesi yer almakta olup projenin tamamlandığı görülmüştür. Değerlemeye konu olan 7 adet bağımsız bölüm bu proje içerisinde yer almaktadır.Sözleşmeye konu olan 851 Ada 5 parselde 59.858,43 m<sup>2</sup> ruhsat alanlı hastane binası yer almaktadır.Binanın hali hazırda inşaatının devam ettiği gözlemlenmiş olup yaklaşık bitmişlik oranı %35 seviyesindedir.

### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Sözleşmeye konu olan 851 Ada 4 nolu parsel için yapı ruhsatı alınmış mimari projeleri onaylanmış ve yapı kullanma izin belgeleri de alınmıştır. 851 Ada 5 parsel bünyesindeki proje kapsamındaki hastane bölümü için yapı ruhsatı alınmış mimari projeleri onaylanmıştır.

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

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. 851 ada 4 parsel üzerinde bulunan projede tüm bloklar için yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olduğu görülmüştür.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda;

851 ada 4 parseldeki proje bünyesinde bulunan 7 adet ticari ünitenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki toplam değeri için

**9.699.187 .-TL**

(Dokuzmilyonaltıyüzdoksan dokuzbin yüzseksen yedi Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**11.445.041 .-TL**

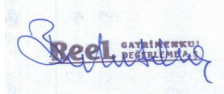
kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>9.699.187</b>	<b>5.388.437</b>	<b>4.144.952</b>	<b>11.445.041</b>

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3400 .-TL

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No : 401732

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Halil İbrahim AKYILDIZ**

Lisans No : 400843

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