

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ
TUZLA EMLAK KONUTLARI 2.ETAP 1.BÖLGE KONUT PROJESİ
(EVORA İSTANBUL) BÜNYESİNDEKİ 104 ADA 2 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	19.06.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	19.06.2012
DEĞERLEME TARİHİ	19.06.2012 21.06.2012
DEĞERLEME SÜRESİ	3 İŞ GÜNÜ
RAPOR TARİHİ	26.06.2012
RAPOR NO	EML-1206004
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2.ETAP 1.BÖLGE KONUT PROJESİ (EVORA İSTANBUL) BÜNYESİNDEKİ 104 ADA 2 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	AYDINTEPE MAHALLESİ, EMLAK KONUT TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE - 104 ADA 2 PARSEL - (EVORA İSTANBUL PROJESİ) AYDINTEPE TUZLA / 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 - 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatı (kopya)
- Ek 6** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 7** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

K: 1-2-3-4-5-6-7-8

Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

Kat: 2 Mecidiyeköy / İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 26.06.2012 tarih ve EML-1206004 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almış olup, raporun nihai değeri 5.448.000.-TL' dir. (KDV hariç) Serdar ETİK ve Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE ARSA SATIŞ 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	26.06.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, ADA: 104, PARSEL: 2, ALANI: 7.130,52 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTA OLUP ARAZİDE HAFRİYAT ALIMINA BAŞLANMIŞ OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 31.05.2010 TASDİK TARİHLİ AYDINTEPE MAHALLESİ GECEKONDU ÖNLEME UYGULAMA İMAR PLANINDA "TİCARET ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NİZAMI EMSAL= 2,00, HMAX=SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	5.348.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	5.448.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	485.563.209,82 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	155.380.783,46 TL

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

İli : İSTANBUL
İlçesi : TUZLA
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü : AYDINLI
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : G22B12D4A
Ada No : 104
Parsel No : 2
Alanı : 7.130,52 M²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 12622
Cilt No : 227
Sayfa No : 22342
Tapu Tarihi : 11.11.2010

2.2 - Takyidat Bilgileri

* Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 20.06.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

-Beyan: Ticaret alanı (11.11.2010 tarih 12622 yev.)

-Beyan: Bu taşınmaz devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. (30.09.2010 tarih 10963 yev.)

(30.09.2010 tarihinde konmuş olan beyandan sonra gerek taşınmazın imar koşulları, gerekse ruhsatlarının ve projelerinin onaylanmış olması ve 11.11.2010 tarihinde konmuş olan "ticaret alanı" beyanı dikkate alındığında beyanların taşınmazın piyasa değerine olumsuz etkisinin olmayacağı kanaatine varılmıştır)

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.

-İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 104 ada 2 nolu parsel 4479 nolu parselin ifrazen taksim işleminden oluşmuş ve 11.11.2010 tarih, 12622 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

-İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 4479 nolu parsel 3551 nolu parsel ile 4458 nolu parselin tevhid işleminden oluşmuştur.

-3351 nolu parselin ve 4458 nolu parselin mülkiyetlerinin 04.10.2010 tarih ve 11106 yevmiye ile T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nden alım yoluyla Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye geçtiği görülmüştür.

-3351 nolu parselin ve 4458 nolu parselin mülkiyetlerinin 30.09.2010 tarih ve 10963 yevmiye ile Maliye Hazinesi'nden idareler arası mal devri işlemi ile T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'ne geçtiği görülmüştür.

-4458 nolu parsel 4110 nolu parselin ifraz işleminden oluşmuş ve 23.09.2010 tarih ve 10652 yevmiye ile tescil edilmiştir.

-4110 nolu parsel, 26.08.2009 tarih, 12740 yevmiye numarası ile imar uygulaması sonucu Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir.

-3351 nolu parselin 20.02.1967 tarihinde Maliye Hazinesi adına tescil edilmiş olduğu görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 21.06.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 4378(32615)/ Ç-13236 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Taşınmaz 31.05.2010 tasdik tarihli Aydıntepe Mahallesi Gecekondu Önleme Uygulama İmar Planında "Ticeret Alanı" içerisinde kalmaktadır. İnşaat nizamı emsal= 2,00, Hmax=Serbest yapılanma şartlarına tabidir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde parselin 31.05.2010 tasdik tarihli Aydıntepe Mahallesi Gecekondu Önleme Uygulama İmar Planında "Ticeret Alanı" içerisinde kalmaktadır. İnşaat nizamı emsal= 2,00, Hmax=Serbest yapılanma şartlarına tabidir. 31.05.2010 tarihinden önce ise taşınmazın plansız alanda kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde yapımına başlanması planlanan yapılara ait 12/150 nolu mimari projesi ve 28.05.2012 tarih 298/12 numaralı ruhsatı incelenmiştir.

Parsel üzerinde inşa edilecek 1 adet ticaret bloğu için alınmış yapı ruhsatına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada	Parsel	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Toplam Kat Sayısı	İnşaat Alanı
104	2	T	28.05.2012	298/12	22	34.185,77

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel 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 kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi Mezarlık ve Su Deposu mevkiinde yer alan 104 ada 2 parselde kain arsa vasıflı 7.130,52 m² alanlı arsa üzerinde yer tanımlanmıştır.

Evra İstanbul olarak isimlendirilmiş olan Tuzla 2.Etap Emlak Konutları projesinin bir parçasını oluşturmaktadır.

Değerleme konusu 104 ada 2 parsel, projenin 1.bölge olarak gruplandırılmış kısmında kalmaktadır. Aynı bölgedeki 103 ada 1 parsel, 103 ada 4 parsel ve 104 ada 1 parsel nolu konut parselleri ve 103 ada 3 parsel nolu dini tesis alanı imarlı parseller ile birlikte tek bir sözleşmede ihale edilmiştir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu Tuzla Emlak Konutları 2.Etap Projesi, Aydıntepe Mahallesi'nde, Pendik ile Tuzla İlçelerinin sınır noktasında yer alan bölgede konumlanmıştır.

Proje, Aydıntepe Mahallesi'nin kuzey kesiminde İski'ye ait su deposu ve Aydıntepe Mezarlığının bulunduğu mevkiide yer alır. Bölgedeki en yüksek tepe noktalardan biri olan su deposu mevkiinin etrafı farklı açılarla manzaralı açık bir araziden oluşmaktadır.

Proje 1.bölge ve 2.bölge olmak üzere 2 parça halinde gruplanmıştır. Toplamda 5 adet konut yapı adası, park alanı, dini tesis, özel spor alanı, özel kreş alanı ve ticaret alanından oluşmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölgeye ulaşım Aydıntepe - İçmeler tarafından, Marmara ve Yeşildere Caddeleri vasıtası ile mezarlık istikametinde ulaşılır. Esenyalı tarafından Cumhuriyet Caddesi ve Gözdağı Caddesi üzerinden bölgeye ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Aydınli - Çamlıbelde tarafından, Tuzla Emlak Konutları 1.Etap'ın da olduğu bölgeden Aydınli Caddesi vasıtası ile bölgeye ulaşım sağlanır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

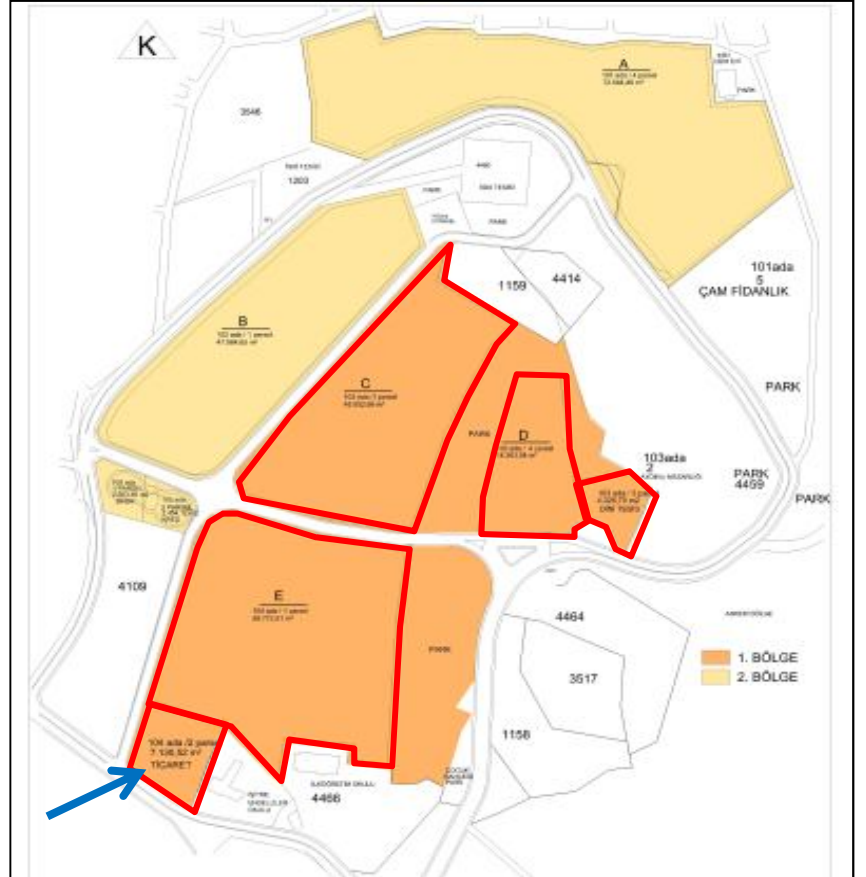
Değerleme konusu proje, Tuzla Emlak konutları, 2.Etap, 1.bölge içerisinde kalan 104 ada 2 parsel nolu arsa vasıflı 7.130,52 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan 1 blok halinde 196 adet rezidans daire, 2 adet dükkan ve 10 adet ofis olmak üzere toplam 208 adet üniteden oluşmaktadır. Ve ayrıca bekçi kulübesi ve ortak alan niteliğindeki alanlardan ibarettir.

Tuzla Emlak Konutları 2.Etap projesi 2 bölge halinde tasarlanmıştır. Taşınmazın yer aldığı 1.bölge toplam 5 adet parselden oluşmaktadır. Söz konusu 5 parselin üçü konut parseli, biri Ticaret Alanı, diğeri ise Dini Tesis Alanı parselidir.



Değerlemeye konu olan 104 ada 2 parsel üzerinde 1 adet residans bloğu projelendirilmiştir. Toplam 208 ünitenin yer alacağı parsel, güvenli, yüzme havuzlu şeklinde tasarlanmıştır. İncelenen proje ve vaziyet planlarında parsel üzerinde açık-kapalı otopark alanları yüzme ve süs havuzları gösterilmiştir.

104 ada 2 parsel üzerinde tasarlanan projede toplam inşaat alanı yapı ruhsatlarında 34.185,77 m² olarak belirlenmiştir.



Aynı sözleşme kapsamında yer alan 1.bölgedeki diğer parseller ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir.

103 ada 1 parsel nolu konut parseli, 45.052,69 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan 11 blok halinde toplam 697 konuttan ve 9 blok halinde toplam 23 adet ticari ünitelerden ibarettir. 103 ada 1 parsel üzerinde tasarlanan projede toplam inşaat alanı yapı ruhsatlarında 143.534,58 m² olarak belirlenmiştir.

104 ada 1 parsel nolu konut parseli, 58.722,51 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan 12 blok halinde toplam 1322 konuttan ve 2 blok halinde toplam 2 ticaret ünitesinden ve sosyal tesislerden ibarettir. 104 ada 1 parsel üzerinde tasarlanan projede toplam inşaat alanı yapı ruhsatlarında 198.091,71 m² olarak belirlenmiştir.

103 ada 4 parsel nolu konut parseli, 14.363,04 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 3 adet konut bloğu ve poliklinik binası halinde toplam 396 adet konut ve sosyal tesislerden ibarettir. 103 ada 4 parsel üzerinde tasarlanan projede toplam inşaat alanı yapı ruhsatlarında 53.938,91 m² olarak belirlenmiştir.

103 ada 3 parsel nolu Dini Tesis Alanı için ise herhangi bir inşaat alanı öngörülmemiştir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.



Değerleme konusu 104 ada 2 parsel üzerinde inşa edilecek olan ticaret bloğunda toplam 208 adet üniteden planlanmıştır. Rezidance daire, dükkan ve ofis tiplerde ünitelerden oluşmaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Tuzla İlçesi

Tuzla, İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Türkiye'nin en büyük tersanesi ve Türkiye'nin tek Formula 1 pisti Tuzla'dadır. 1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katıldı. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir. 1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır.

Merkezde İTÜ Denizcilik Fakültesi, Kuzeybatıda çok ünlü bir askeri okul olan TUZLA PİYADE OKULU ve Güneyde Tuzla Burnunda ise Deniz Harp Okulu bulunmaktadır. Ayrıca Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi ve Piri Reis Üniversitesi'nde Tuzla'da bulunmaktadır. Ayrıca ÖZEL KOÇ KOLEJİ (Koç Özel Lisesi) VE SABANCI KOLEJİ de bulunmaktadır.

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesine bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesinin kurulması nedeniyle Pendik İlçesine bağlanmıştır. Tuzla, 03.06.1992 tarih ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik İlçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur

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 iyiye gidiş 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 yılının ilk yarısı 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 taşınmazın bulunduğu bölge, şehrin doğu ucunda, yapılaşmış konut ve ticaret alanlarının ortasında kalan geniş bir açıklık olarak göze çarpmaktadır. Bölgenin en büyük avantajları, panoramik şehir ve deniz manzarası sağlayan topoğrafik yapısı ve mevcut yapılaşmış bir çevre içerisinde E-5 Karayoluna ve denize yakın mesafede olması olarak gösterilebilir.

Değerleme konusu 104 ada 2 parsel proje içerisinde konum ve manzara olarak diğer parsellere göre orta konumdadır. Manzarası alçak kotta olduğundan diğer parsele göre daha kötü olarak sınıflandırılabilir. Fakat güneybatı uçta yer aldığından, yerleşik alana ve caddeye komşudur. Ayrıca yüksek katlardan manzarsının çok iyi olacağı düşünülmektedir. Tepenin güney yamacında yer almaktadır. Aydıntepe Mahallesi konut alanı üzerinden şehir ve deniz manzaralıdır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Bu rapor 104 ada 2 parselin değerlendirilmesi amacıyla düzenlenmiş olup, bünyesinde bulunduğu proje toplam 5 adet parselden oluşmaktadır.

Projenin tamamı için öngörülen değerler takdir edilirken şu hususlar dikkate alınmıştır:

Değerleme konusu 104 ada 2 parsel ve daha önce değerlendirilmesi yapılmış olan diğer parsellerin ruhsat ve projelerinden hesaplanan satışa esas brüt alanlar dikkate alınmıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Tuzla Belediyesi, Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü, Kadastro 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

- * Şehrin yapılaşmış alanı içerisinde yer almaktadır.
- * Denize çok yakın mesafede oldukça yüksek bir rakımda yer alan bir doğal tepe niteliğinde olup farklı açılardan panoramik şehir ve deniz manzarasına sahiptir.
- * Çevrede ve bölgede lüks konut ihtiyacı bulunmakta olup büyük ölçekli proje sayısı azdır.
- * Tuzla Emlak Konutları 2.Etap - Evora İstanbul ismi ile tasarlanan proje güvenli lüks konut projesi olarak tasarlanmıştır.
- * Evora İstanbul projesi içerisinde yer alan residence bloğu niteliğindedir. Lüks konut konsepti ile inşa edilmesi planlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Proje içerisindeki imar yolları henüz kısmen açılmamış durumdadır.
- * Projeye yeni başlanmış olup henüz hafriyat aşamasındadır.
- * Arazinin topoğrafik oldukça eğimli olması hafriyatı güçlendirmekte ve inşaat maliyetini arttırıcı etken niteliğindedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme 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, değerlemesi 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.

5.2 - 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.

5.3 - 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

Tuzla Emlak Konutları 2.Etap 1.Bölge Projesi'ne 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 projedeki konut bölümlerinin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir konut bölümünün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Konut Emsalleri

* Dumankaya projeleri - liste fiyatları

Dumankaya firmasının bölgede yer alan farklı projelerine ilişkin bilgiler ve satış fiyatları aşağıda belirtilmiştir. Aşağıda belirtilen projelerin tamamı henüz inşaat halindedir. Fiyatlara peşin satışlarda %10 iskonto uygulanmaktadır.

Dumankaya Dizayn


3 blok ve 330 daireden oluşmaktadır. Yüzme havuzlu, güvenli konsept bir mimari ile inşa edilemekte olan nitelikli bir projedir. Aydınli Çamlıbelde bölgesinin batısında, Pendik ilçesi sınırları içerisinde, Ahmet Yesevi Mahallesi'nde, Havaalanına bakan eğimli arazide inşa edilmektedir. Manzaralıdır fakat muhit olarak kötü bir mevkidedir. Bağlantı yoluna yakın mesafededir.



	m ²	istenen fiyat	birim m ² değeri
1+1	41	77.000	1.878
1+1	54	107.000	1.981
1+1	62	121.000	1.952
2+1	80	163.000	2.038


Dumankaya Gizlibahçe Su Evleri

Aydınlı Çamlıbelde bölgesinde, yeşil bir alan çevresinde 3 blok halinde inşa edilen lüks konut projesi niteliğindedir. Yüzme havuzlu ve güvenliktir. Konum olarak bölgede yer alan diğer lüks konut projelerine (Gizli bahçe, Akdeniz Evleri vb.) çok yakın mesafededir. Tem-Sabiha Gökçen Bağlantı yoluna çok yakın mesafededir.

		m ²	istenen fiyat	birim m ² değeri
	stüdyo	48	111.000	2.313
	1+1	63	129.000	2.048
	1+1	83	175.000	2.108
	2+1	98	201.000	2.051
	2+1	147	320.000	2.177
	3+1	139	293.000	2.108

Dumankaya Adres Lobi Evleri

Aydınlı, Toplu konut bölgesinde, Toki konutları yakınında yer alan Adres projelerinin bir parçası olan Lobi evleri 3 blok ve 527 daireden oluşmaktadır. Nitelikli bir mimariye sahiptir. Yüzme havuzlu ve güvenliktir. Bölge olarak Tuzla Deri OSB nin güneyinde, merkeze nispeten uzak, az gelişmiş toplu konut bölgesinde yer almaktadır.

		m ²	istenen fiyat	birim m ² değeri
	stüdyo	41	70.000	1.707
	1+1	61	99.000	1.623
	2+1	87	142.000	1.632
	2+1	92	149.000	1.620
	3+1	143	213.000	1.490
	3+1	137	242.000	1.766

*** Remax Tercih**

Tel : 0 216 393 66 67

Dumankaya Adres projesinde 1+1 48 m² olarak pazarlanan son katta bulunan daire için 82.000-TL istenilmektedir. Site lüks, güvenlik ve yüzme havuzlu bir sitedir. Bölgenin en çok tercih edilen prestijli konut projelerinden biridir. (1.708.-TL/m²)

*** Turyap Vizyon**

Tel : 0 216 379 09 19

Dumankaya Gizli Bahçe Konutları projesinde 104 m² 2+1 daire için 190.000.-TL istenilmektedir. Prestijli bir proje olup konum olarak son derece merkezi bir noktadadır. (1.826-TL/m²)

*** Tuzla Emlak Konutları**

İlgili	İletişim	Tip	m ²	Peşinat	Vade	Taksit	Toplam	Birim/m ²
Century 21	(0216) 364 76 36	3+1	118	65.000	79	1.105	152.295	1.291
Century 22	(0216) 364 76 36	3+1	125	75.000	108	778	159.024	1.272

Arsa Emsalleri*** Haras Emlak**

Tel : 0216 394 52 52 - 0532 212 27 73

Aydınlı, Toki bölgesinde, 7.110 m² alana sahip 1.25 emsal ile konut alanı imarlı arsa için 5.750.000.-TL istenilmektedir. Konum olarak merkeze, yapılaşmış çevreye ve D-100 Karayoluna çok daha uzak az tercih edilen bir mevkiidir. (808.-TL/m²)

*** Özanakent emlak**

Tel : 0 216 377 65 64

Tuzla, Aydınlı mevkiinde, merkeze daha uzak konumda, 1.25 emsal ile konut imarlı 10 dönüm arsa için 4.500.000.-TL istenilmektedir. (450.-TL/m²)

*** Atılım İnşaat**

Tel : 0 216 575 48 54

Aydıntepe Mahallesiinde, taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede, 7.950 m², ticaret + konut imarlı olduğu belirtilen, arsa için 10.000.000.-TL istenilmektedir. (1.257-TL/m²)

*** Eva Gayrimenkul**

Tel : 0533 417 06 84

Değerlemesi yapılan taşınmaza yakın konumda E-5 cepheli 1320 m² ticari imarlı arsa 2.350.000.-Usd istenilmektedir. (1.780.-USD/m²)

Ticari Emsaller*** Zeybekler Gayrimenkul**

Tel : 0 216 491 55 31

Tuzla, Aydınlı merkezinde, çarşı içinde, çok iyi konumda yer alan 650 m² kullanım alanlı dükkan için 1.500.000.-USD istenilmektedir. Market olarak kullanılmakta olup 8.700-TL kira getirisi bulunmaktadır. (2.307.-Usd/m²)

*** Kaçmaz Emlak**

Tel : 0 216 392 82 84

Tuzla, Aydınlı mah. de E-5 yakın konumda yeni inşaa edilmiş binada giriş katında bulunan 80 m² 145.000 istenilmektedir. (1.813.-TL/m²)

*** Kaçmaz Emlak**

Tel : 0 216 392 82 84

Tuzla, Aydınlı mah. Yaklaşık 13-15 yıllık binada 2 katlı dükkan (giriş katı: 140 m², bodrum katı 150 m²) toplam 290 m² kullanımlı dükkana 155.000 istenilmektedir. (535.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		3.300.000	4.500.000	10.000.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTME Sİ	-	-	-	-
		0%	0%	0%
ALAN	47.964,65	4.000	10.000	7.950
BİRİM M² DEĞERİ		825	450	1.258
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK 10%	KÜÇÜK 10%	KÜÇÜK 10%
KAT		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0,0%	0,0%	-10%
FONKSİYON	KONUT			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	İYİ
		0%	0%	-20%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	-12%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	İYİ
		0%	0%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		20%	20%	-42%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	750	990	540	730

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		128.000	410.000	163.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTME Sİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN		48	180	80
BİRİM M² DEĞERİ		2.667	2.278	2.038
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		AYNI 0%	ORTA BÜYÜK -10%	AYNI 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	10%	10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 4%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-5%	24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	2.275	2.133	2.164	2.527

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan arsa birim m² değerlerinin 500 - 850.-TL/m², lüks konut birim m² değerlerinin ise 1.500.-TL ile 2.300.-TL aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 104 ada 2 parselin arsa birim m² değeri 750.-TL takdir edilmiştir

104 ada 2 parsel	750 .-TL/M²	X	7.130,52 M²	=	5.347.890 .-TL
	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =				5.347.890 .-TL
	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER(TL) =				5.348.000 .-TL
	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =				2.954.696 .-USD

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Projenin, çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda boş arsa birim değerinin, değerleme konusu parsel için 750.-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 % 32,00 hasılat payının değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre 104 Ada 2 Parsel için düzenlenmiş olan ve aşağıda sunulan Nakit akımları tablolarından elde edilen toplam değer (35.457.180.-TL) %32,00' si dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 11.346.298.- 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 arsa değeri için; 5.348.000.-TL (2.954.696.-USD) takdir edilmiştir.

Arsa üzerinde yapılacak proje için düzenlenmiş ve onaylanmış yapı ruhsatları, mimari projeler, hali hazırda yapılmış olan hafriyat çalışmaları gibi unsurlar dikkate alınmıştır.

104 ADA 2 PARSEL İÇİN ARSA DEĞERİ =	5.348.000 .-TL
104 ADA 2 PARSEL İÇİN GERÇEKLEŞMİŞ MALİYETLER =	100.000 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) =	5.448.000 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =	3.009.945 .-USD

- Maliyet Yaklaşımına göre;
 Projenin değeri
5.448.000.-TL (3.009.945.-USD)
 olarak hesaplanmıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

103 ADA 1 PARSEL İÇİN

- Sitenin projesinde belirtildiği şekilde 11 konut bloğu ve 9 ticari bloklu olarak inşa edileceği varsayılmıştır.
- Parsel üzerindeki konut projesinin güvenli ve yüzme havuzlu lüks konut projesi olarak inşa edileceği varsayılmıştır.
- İnşaat kalitesinin yüklenici firmanın mevcut projeleri, bölgenin genel ihtiyaç ve beklentileri doğrultusunda ve yüklenici firma tarafından tarafımıza iletilen görsel sunumlar doğrultusunda orta üze ve üst düzey gelir grubuna hitap edecek lüks konut konseptinde olacağı varsayılmıştır.
- Toplam satılabilir konut alanı, çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 74.676 m² olarak kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde inşa edilecek olan 23 adet ticari ünitenin toplam satılabilir alanı çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 2.999 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 konutların 1.dönemde %45'inin, 2.dönemde %30' inin satışlarının, 3.dönemde ise %25'inin gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ticari ünitelerin %20' sinin 2.satış döneminde kalan kısmının ise 3.satış döneminde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 1.150.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %20 oranında artacağı varsayılmıştır. Ticari ünitelerin 2.satış dönemindeki satış birim fiyatlarının 2.000- USD/M² olacağı varsayılmıştır. Aynı şekilde sonraki dönemde %20 artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,81 TL kabul edilmiştir.
- 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.

103 Ada 1 Parsekte yer alan 720 Adet Bölüm					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	2,999.00				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	74,676.00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	77,675.00				
		2012-2013	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		45.00%	30.00%	25.00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		33,604	22,403	18,669	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	1,395	1,150	1,380	1,656	
Satış Geliri (Konut)		38,644,830	30,915,864	30,915,864	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		0.00%	20.00%	80.00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		0	600	2,399	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)	2,200		2,000	2,400	
Satış Geliri (Ticaret)		0	1,199,600	5,758,080	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$88,456,085	\$38,644,830	\$32,115,464	\$36,673,944	\$107,434,238
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemez Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$38,644,830	\$32,115,464	\$36,673,944	\$107,434,238
Net Bugünkü Değer (NPV)					
	\$89,227,046	\$88,456,085	\$87,696,465		
	161,500,954 TL	160,105,513 TL	158,730,602 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10.00%	10.50%	11.00%		

103 ADA 4 PARSEL İÇİN

- Parsel üzerindeki konut projesinin güvenli ve yüzme havuzlu lüks konut projesi olarak inşa edileceği varsayılmıştır.
- İnşaat kalitesinin yüklenici firmanın mevcut projeleri, bölgenin genel ihtiyaç ve beklentileri doğrultusunda ve yüklenici firma tarafından tarafımıza iletilen görsel sunumlar doğrultusunda orta üze ve üst düzey gelir grubuna hitap edecek lüks konut konseptinde olacağı varsayılmıştır.
- Toplam satılabilir konut alanı, çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 25.668,86 m² olarak kabul edilmiştir. Poliklinik olarak ruhsatlandırılmış binanın satışa esas brüt alanı yapı ruhsatına istinaden 3.471 m² olarak 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 konutların 1.dönemde %45'inin, 2.dönemde %30' unun, 3.dönemde ise %25'inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 1.120.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %20 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Poliklinik yapısı ticari yapı olarak ele alınmış olup tamamının 2.dönemde satılacağı varsayılmıştır. Satışının 1.850.-USD/m² ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörüleemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,81 TL kabul edilmiştir.
- 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.

103 Ada 4 Parsel (Konut Alanı) Nakit akışı					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	3.471,00				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	25.668,86				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	29.139,86				
		2012-2013	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		45,00%	30,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		11.551	7.701	6.417	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	1.359	1.120	1.344	1.613	
Satış Geliri (Konut)		12.937.105	10.349.684	10.349.684	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		0,00%	20,00%	80,00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		0	694	2.777	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)	2.035		1.850	2.220	
Satış Geliri (Ticaret)		0	1.284.270	6.164.496	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$33.475.494	\$12.937.105	\$11.633.954	\$16.514.180	\$41.085.240
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemez Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$12.937.105	\$11.633.954	\$16.514.180	\$41.085.240
Net Bugünkü Değer (NPV)	\$33.783.191	\$33.475.494	\$33.172.455		
	61.147.576 TL	60.590.645 TL	60.042.143 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

104 ADA 1 PARSEL İÇİN

- Parsel üzerindeki konut projesinin güvenli ve yüzme havuzlu lüks konut projesi olarak inşa edileceği varsayılmıştır.
- İnşaat kalitesinin yüklenici firmanın mevcut projeleri, bölgenin genel ihtiyaç ve beklentileri doğrultusunda ve yüklenici firma tarafından tarafımıza iletilen görsel sunumlar doğrultusunda orta üze ve üst düzey gelir grubuna hitap edecek lüks konut konseptinde olacağı varsayılmıştır.
- Toplam satılabilir konut alanı, çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 103.296,24 m² olarak kabul edilmiştir. Ticari bölümlerin satılabilir alanları, yine çarşaf listelerde belirtilmiş olan brüt alanlarının toplamı şeklinde alınmış olup eklentiler dahil edilmemiştir. Ticari ünitelerin toplam satılabilir brüt alanı 3.708 m² olarak 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 konutların 1.dönemde %25'inin, 2.dönemde %45'inin, 3.dönemde ise %30'unun, satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ticari ünitelerin %20' sinin 2.satış döneminde kalan kısmının ise 3.satış döneminde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 1.200.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %20 oranında artacağı varsayılmıştır. Ticari ünitelerin 2.satış dönemindeki satış birim fiyatlarının 2.000- USD/M² olacağı varsayılmıştır. Aynı şekilde sonraki dönemde %20 artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,81 TL kabul edilmiştir.
- 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.

104 Ada 1 Parselde yer alan 1324 Adet Bölüm

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	3.708,00
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	103.296,24
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	107.004,24

	2012	2013	2014	TOPLAM
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	25,00%	45,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	25.824	46.483	30.989	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	1.456	1.200	1.440	1.728
Satış Geliri (Konut)	30.988.872	66.935.964	53.548.771	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)	0,00%	20,00%	80,00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)	0	742	2.966	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)	2.200	2.000	2.400	
Satış Geliri (Ticaret)	0	1.483.200	7.119.360	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$129.043.347	\$30.988.872	\$68.419.164	\$60.668.131
				\$160.076.166

NAKİT ÇIKIŞLARI				
Aldat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.				
Öngörülemeyen Diğer Giderler				
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0

Nakit Akım		\$30.988.872	\$68.419.164	\$60.668.131	\$160.076.166
-------------------	--	--------------	--------------	--------------	---------------

Net Bugünkü Değer (NPV)	\$130.297.330	\$129.043.347	\$127.808.445
--------------------------------	---------------	---------------	---------------

	235.838.167 TL	233.568.458 TL	231.333.286 TL
--	----------------	----------------	----------------

İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
-------------------------	--------	--------	--------

104 ADA 2 PARSEL İÇİN

- Parsel üzerindeki yapının ticari ünitelerden oluşacağı nitelikli ofis - iş merkezi kullanımlı olacak şekilde inşaa edileceği varsayılmıştır.
- İnşaat kalitesinin yüklenici firmanın mevcut projeleri, bölgenin genel ihtiyaç ve beklentileri doğrultusunda ve yüklenici firma tarafından tarafımıza iletilen görsel sunumlar doğrultusunda orta üzeri ve üst düzey gelir grubuna hitap edecek lüks residence-ofis projesi konseptinde olacağı varsayılmıştır. Konut bölümlerinin home-ofis konsepti ile inşa edileceği ve her türlü residence hizmetinin sunulacağı kabul edilmiştir.
- Toplam satılabilir konut alanı, çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 196 adet rezidance daire 13.564,62 m² olarak kabul edilmiştir. Ticari bölümlerin satılabilir alanları, yine çarşaf listelerde belirtilmiş olan brüt alanlarının toplamı şeklinde alınmış olup eklentiler dahil edilmemiştir. Ticari üniteler 2 adet dükkan ve 10 adet ofis bulunmaktadır. Dükkanların alanı 41 m², ofislerin alanı 689 m² olup toplam satılabilir brüt alanı 13.564,62 m² olarak alınmıştır.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari ünitelerin 1.dönemde %45'inin, 2.dönemde %55'inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Konutların ise %40'ının 1.dönemde %60'ının 2.dönemde satılacağı varsayılmıştır.
- Ticari ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.400.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %20 oranında artacağı varsayılmıştır. Konut ünitelerinin satış birim değerlerinin ise 1.dönemde ortalama 1.400.-USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %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.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,81 TL kabul edilmiştir.
- 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.

104 Ada 2 Parsel (Ticaret Alanı) Nakit akışı				
YATIRIM SÜRECİ	24			
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	730,00			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	13.564,62			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	14.294,62			
		2012-2013	2013-2014	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		40,00%	60,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		5.426	8.139	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	1.540	1.400	1.680	
Satış Geliri (Konut)		7.596.187	13.673.137	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		45,00%	55,00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		329	402	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)	2.640	2.400	2.880	
Satış Geliri (Ticaret)		788.400	1.156.320	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$19.732.950	\$8.384.587	\$14.829.457	\$23.214.044
NAKİT ÇIKIŞLARI				
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.				
Öngörülemeyen Diğer Giderler				
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$8.384.587	\$14.829.457	\$23.214.044
Net Bugünkü Değer (NPV)		\$19.878.102	\$19.732.950	\$19.589.602
	35.979.364 TL	35.716.640 TL	35.457.180 TL	
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%	

103 ADA 3 PARSEL İÇİN

- Dini Tesis Alanı imarlı olan parsel, bedelsiz olarak kamulaştırılacak bir parsel olması nedeniyle nakit akışlarında dikkate alınmamıştır.

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, sözleşme kapsamındaki beş adet taşınmazdan oluşan projenin net bugünkü değeri için %11,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da sözleşme kapsamındaki beş adet taşınmazın toplamı sonucunda 485.563.210.-TL (268.266.9673.-USD) olarak takdir edilmiştir.

104 ada 2 parsel için tamamlanması durumundaki değeri için ise yine %11,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, 35.457.180.-TL takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	485.563.210 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	268.266.967 .-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu 104 ada 2 nolu 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 5 adet parselden oluşmaktadır. Ancak müşterinin talebi üzerine değerlendirme tarihi itibarıyla sadece 104 ada 2 parselin mevcut durum değeri ve üzerinde inşa edilmesi planlanan konutların her bir bölümün tamamlanmış durumu için birim m² 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, 104 ada 2 parselin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen toplam hasılat miktarının değeri de belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (103 ada 4 parsel)		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1,81.-TL)	EURO (2,28.-TL)
5.448.000,00	3.009.944,75	2.389.473,68
PROJENİN TAMAMLANMA SI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1,81.-TL)	EURO (2,28.-TL)
485.563.209,82	268.266.966,75	212.966.320,10
PROJENİN TAMAMLANMA SI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%32,00)		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1,81.-TL)	EURO (2,28.-TL)
155.380.783,46	85.845.736,72	68.149.466,43
PROJENİN (103 ada 4 parsel) TAMAMLANMA SI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%32,00)		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1,81.-TL)	EURO (2,28.-TL)
11.346.297,60	6.268.672,71	4.976.446,32

Toplam Değer;

Sonuç olarak; Değerlemesi yapılan 104 ada 2 parselin mevcut durum değeri olarak : 5.348.000.-TL takdir edilmiştir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu konut kullanımlı taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. 104 ada 2 parsel bünyesindeki her bir konut bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

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

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

Tuzla Emlak Konutları 2.Etap 1.Bölge projesi, 103 ada 1 parsel, 103 ada 4 parsel, 104 ada 1 parsel, 104 ada 2 parsel ve 103 ada 3 parsel olmak üzere toplam 5 parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje için 02.02.2011 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 480.000.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 32,00 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 153.600.000.-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 % 32,01 oranı karşılığına tekabül eden Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri Tutarını + K.D.V. sini, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Gelirine ilave olarak Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi yapılan 104 Ada 2 nolu parsel bünyesindeki proje için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

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

Rapora konu taşınmazın 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; 104 ada 2 parsel üzerinde bulunan değerlemesi yapılan projenin , ruhsatları ve projelerinin onaylanmış olması dikkate alındığında taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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;
rapor konusu proje kapsamındaki 104 ada 2 parselin

26.06.2012 tarihli toplam değeri için ;

5.448.000 .-TL

(BeşmilyondörtüyüzkırksekizbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

6.428.640 .-TL

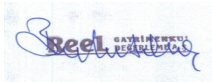
kıymet takdir edilmiştir.

TUZLA EMLAK KONUTLARI 2.ETAP 1.BÖLGE KONUT PROJESİ (EVORA İSTANBUL) BÜNYESİNDEKİ 104 ADA 2 PARSEL			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
5.448.000	3.009.945	2.389.474	6.428.640

1 USD = 1,8100 .-TL

1 EURO = 2,2800 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

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