

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

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE YER ALAN
SOYAK PARK APARTS VE SOYAK EVOSTAR PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	23.03.2013
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
RAPOR NO	EML-1303013
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	SOYAK PARK APARTS VE SOYAK EVOSTAR PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 1725 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	ATAKENT MAHALLESİ TURGUT ÖZAL BULVARI SOYAK PARK APARTS EVLERİ (844 ADA 2 , 3 PARSEL) VE 240.SOKAK SOYAK EVOSTAR (478 ADA 8 , 9 PARSEL) KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

Değerleme Uzmanı



Osman AKYEL

Lisans No : 400125

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

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** - Bağımsız Bölüm Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 2** - İNA Tablosu
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan "İstanbul Küçükçekmece Halkalı 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i" sözleşmesi kapsamında yer alan projenin(1725 adet bağımsız bölüm) değerlendirme tarihindeki 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 parseller üzerindeki 2 adet proje bünyesindeki 1725 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli) değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 08.04.2013 tarih ve EML-1303013 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Osman AKYEL ve Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, Onur ÖZGÜR ve Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca aynı taşınmazlar için 31.12.2012 tarih ve EML-1211036 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL HALKALI 3.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT VE DÜKKAN KULLANIMINA UYGUN OLUP BİR KISMI TAMAMLANMIŞ DURUMDA İKEN BİR KISMININ İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	844 ADA 2 NO'LU PARSEL VE 844 ADA 3 NO'LU PARSEL E=1,25 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "KONUT ALANI", 478 ADA 8 NO'LU VE 478 ADA 9 NO'LU PARSEL E=1,50 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "TİCARET ALANI", OLARAK PLANLANMIŞTIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (1725 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	86.495.311,51 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	214.479.878,29 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	405.841.044,54 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	105.924.512,63 TL
1725 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	311.185.695,17 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

478 Ada 8 Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 478
Parsel No : 8
Alanı : 20.263,64 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4' deki listede sunulmuştur.*

478 Ada 9 Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 478
Parsel No : 9
Alanı : 19.267,33 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4' deki listede sunulmuştur.*

844 Ada 2 Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 844
Parsel No : 2
Alanı : 29.593,57 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4' deki listede sunulmuştur.*

844 Ada 3 Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : **844**
Parsel No : **3**
Alanı : **22.570,49 m²**
Vasfı : **ARSA**
Sınırı : **PLANINDADIR.**
Tapu Cinsi : **KAT İRTİFAKI**
Sahibi : **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : **Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4' deki listede
sunulmuştur.**

2.2 - Takyidat Bilgileri

Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden 28.03.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur.

478 ada 8 parsel üzerinde TEDAŞ lehine 1.-TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır.(20.09.2011-21996)

478 ada 9 parsel üzerinde TEDAŞ lehine 1.-TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır.(20.09.2011-21996)

844 ada 2 parsel üzerinde TEDAŞ lehine 1.-TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır.(04.03.2011-5134)

844 ada 3 parsel üzerinde TEDAŞ lehine 1.-TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır.(04.03.2011-5134)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 1725 adet bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

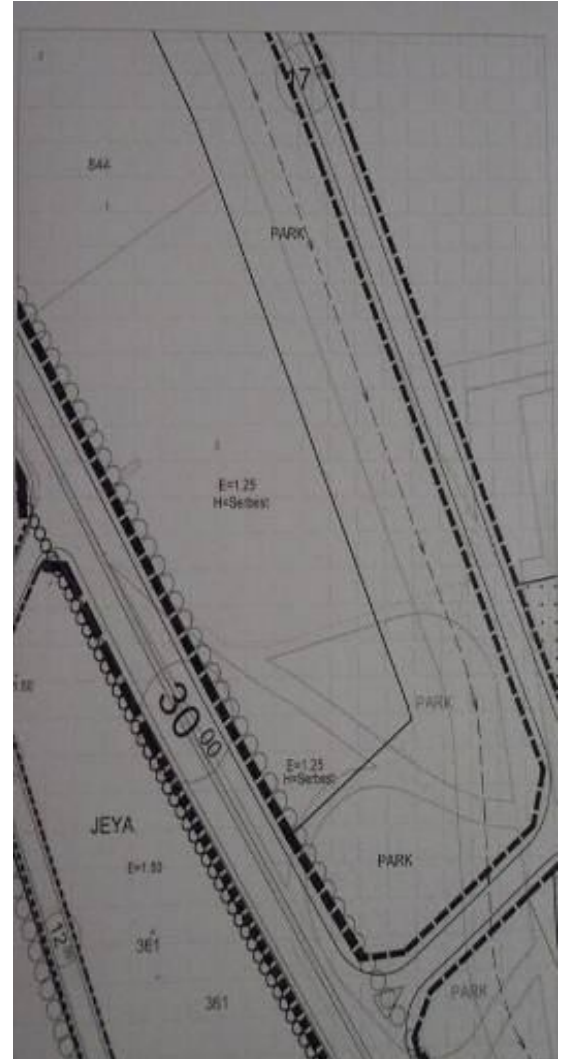
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 31.12.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 561669 ve 561672 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre ;

844 ada 2, 3 no.lu parsellerin 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planında E=1.25, Hmax=Serbest yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlandığı; 478 ada 8, 9 no.lu parsellerin aynı planda, E=1.50, Hmax= Serbest yapılaşma koşullarında ticaret alanı olarak planlandığı belirtilmiştir.

Plan Notlarına Göre ;

Ticaret Parseli arsa üzerinde ; Ticari amaçlı yapılar , bürolar , işhanları , gazino , lokanta , çarşı , mağazalar , bankalar , oteller , sinema , tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler v.b. , yapılar yapılabilir.Konut ve ticaret parselinde Hmax.=Serbest olup , ticaret parselinde üst katlar konut olarak kullanılabilir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

478 ada 8 ve 9 parseller üzerinde bulunan Soyak Evostar Projesi bünyesinde A1-A2-A3-A4-C1-C2-C3-C4 bloğu ve O1 Otoparkı , O2 Otoparkı , O3 Otoparkı , O4 Otoparkı , Kapıcı Daireleri , yüzme havuzları bulunmaktadır. 844 ada 2 ve 3 parseller üzerinde bulunan Soyak Park Aparts Projesi bünyesinde A1-A2-A3-A4-A5-B1-B2-B3-C1-C2- bloğu ve 2 adet sosyal tesis , 2 adet yüzme havuzu , kapıcı daireleri bulunmaktadır.

Yapı ruhsatlarının ise onay tarih ve numaraları aşağıda olup, belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
478/8	A8	30.03.2011	240	166	10.919,43
478/8	A9	30.03.2011	236	184	10.893,07
478/8	C5	30.03.2011	241	84	8.205,05
478/8	C6	30.03.2011	239	84	8.205,05
478/8	O3 OTOPARKI	30.03.2011	234		3.007,84
478/8	O4 OTOPARKI	30.03.2011	237		516,46
478/8	KAPICI DAİRELERİ	30.03.2011	238		231,90
478/9	A6	30.03.2011	230	183	10.895,60
478/9	A7	30.03.2011	232	136	9.354,17
478/9	C3	30.03.2011	228	84	8.202,15
478/9	C4	30.03.2011	233	84	8.205,05
478/9	O1 OTOPARKI	30.03.2011	235		3.915,46
478/9	O2 OTOPARKI	30.03.2011	231		323,07
478/9	KAPICI DAİRELERİ	30.03.2011	229		270,40
844/2	A1	12.10.2010	650	173	10.685,14
844/2	A2	12.10.2010	649	173	10.685,14
844/2	A3	12.10.2010	648	173	10.685,14
844/2	B1	12.10.2010	653	42	5.013,89
844/2	B2	12.10.2010	652	44	4.650,87
844/2	B3	12.10.2010	651	42	5.014,19
844/2	KAPICI DAİRESİ	12.10.2010	647		385,61
844/2	SOSYAL TESİS	12.10.2010	654		122,51
844/2	HAVUZ MAKİNA DAİRESİ	12.10.2010	672		1.532,27
844/3	A4	12.10.2010	656	143	9.141,43
844/3	A5	12.10.2010	655	143	9.145,43
844/3	C1	12.10.2010	657	94	8.824,59

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
844/3	C2	12.10.2010	658	94	8.824,59
844/3	HAVUZ MAKİNA DAİRESİ	12.10.2010	659		1.853,83
844/3	KAPICI DAİRESİ - SOSYAL TESİS	12.10.2010	671		334,03
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					170.043,36

478 Ada 8 ve 9 Parseller üzerinde bulunan bloklar tadilat ruhsatı almış olup projeye ait blok isimleri , inşaat alanları , bağımsız bölüm sayıları aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
478/8	A3	15.09.2011	716	166	10.919,43
478/8	A4	15.09.2011	717	184	10.893,07
478/8	C3	15.09.2011	718	84	8.215,31
478/8	C4	15.09.2011	719	84	8.215,31
478/8	O3 OTOPARKI	30.03.2011	234		3.007,84
478/8	O4 OTOPARKI	30.03.2011	237		516,46
478/8	KAPICI DAİRELERİ	30.03.2011	238		231,90
478/9	A1	15.09.2011	714	183	10.895,60
478/9	A2	15.09.2011	715	136	9.354,17
478/9	C1	15.09.2011	713	84	8.212,41
478/9	C2	15.09.2011	712	84	8.215,31
478/9	O1 OTOPARKI	30.03.2011	235		3.915,46
478/9	O2 OTOPARKI	30.03.2011	231		323,07
478/9	KAPICI DAİRELERİ	30.03.2011	229		270,40
844/2	A1	12.10.2010	650	173	10.685,14
844/2	A2	12.10.2010	649	173	10.685,14
844/2	A3	12.10.2010	648	173	10.685,14
844/2	B1	12.10.2010	653	42	5.013,89
844/2	B2	12.10.2010	652	44	4.650,87
844/2	B3	12.10.2010	651	42	5.014,19
844/2	KAPICI DAİRESİ	12.10.2010	647		385,61
844/2	SOSYAL TESİS	12.10.2010	654		122,51
844/2	HAVUZ MAKİNA DAİRESİ	12.10.2010	672		1.532,27
844/3	A4	12.10.2010	656	143	9.141,43

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
844/3	A5	12.10.2010	655	143	9.145,43
844/3	C1	12.10.2010	657	94	8.824,59
844/3	C2	12.10.2010	658	94	8.824,59
844/3	HAVUZ MAKİNA DAİRESİ	12.10.2010	659		1.853,83
844/3	KAPICI DAİRESİ - SOSYAL TESİS	12.10.2010	671		334,03
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					170.084,40

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde planlanan İstanbul Küçükçekmece Halkalı 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında yerinde yapılan incelemeler sonucunda ve Emlak GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre projenin inşaat seviyesi yaklaşık %52' dir.

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 taşınmazlar; İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi bulunan 478 Ada 8 no.lu, 478 Ada 9 no.lu, 844 Ada 2 ve 3 no.lu parseller üzerinde bulunan Soyak Evostar ve Soyak Park Aparts projelerine ait konut ve dükkan niteliğindeki 1725 adet bağımsız bölümüdür.

Halkalı 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İşİ, toplam 4 adet parseli konu etmektedir.

Sözleşmede bahsedilen 478 ada 6 parsel ifraz sonucunda 478 ada 8 ve 9 parseller olarak realize olmuş , 844 ada 1 no'lu parsel ifraz sonucunda 844 ada 2 ve 3 parseller olarak realize olmuştur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller tapunun İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi arsa 478 ada 8, 9 ve 844 Ada 2, 3 parseller üzerinde kaimdirler. Parseller üzerinde İstanbul Küçükçekmece Halkalı 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ projelendirilmiştir. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut siteleri Sinpaş Bosphorus City, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema ve Toki Konutları siteleri 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 konumdadır.

Projenin ana arterlere göre konumu ; Boğaziçi Köprüsü'ne ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü' ne yaklaşık 28 km.'dir. Küçükçekmece Halkalı'da bulunan projenin önemli lokasyonlara mesafesi ise; Atatürk Havalimanı' na yaklaşık 10 km. dir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Halkalı bölgesinin 3. Etap Bölgesindedir. Boğaziçi Köprüsünden Edirne istikametine O-3 karayolu üzerinden ilerlerken İstoç'u geçtikten sonra Atatürk Bulvarı çıkışına girilir, yaklaşık 2 km. ilerlendikten sonra Hürriyet Caddesi yönünde sağa dönülür bu cadde üzerinde yaklaşık 3 km. ilerlendikten sonra 4. Cadde yönüne devam edilir ve yaklaşık 1 km. sonra Halkalı Altınşehir İstanbul Caddesi yönüne dönüş yapılır, bu cadde üzerinde yaklaşık 300 m ilerlediğinde projeye varılmıştır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Soyak Park Aparts ve Evostar Projesi 478 ada 8 ve 9 parsel ile 844 ada 2 ve 3 parsel üzerinde yer almakta olup 18 blokta toplam 2126 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 478 ada 8 ve 9 parsel birbirine komşu, 844 ada 2 ve 3 parseller birbirine komşu vaziyette iken bu iki ada ayrı vaziyettedir.

Proje bünyesindeki konutlar stüdyo tipi, 1+1 - 2+1 - 3+1 - normal ve dubleks kullanımlı olarak farklı tiplerde tasarlanmıştır.

478 ada 8 parsel

Parsel üzerinde A3-A4-C3-C4 bloklar bulunmaktadır. A3 Blok ; toplam 17 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A3 blokta 166 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 10.919,43 m² inşaat alanına sahiptir. Bloğun tamamlanma oranı yaklaşık %16 dir. A4 Blok ; toplam 17 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden ve dükkanlardan oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A4 blokta 181 konut ve 3 adet dükkan olmak üzere 184 bağımsız bölüm bulunmakta ve ortak alanlar ile birlikte toplam 10.893,07 m² inşaat alanına sahiptir.

C3 Blok ; toplam 10 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre C3 blokta 84 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 8.215,31m² inşaat alanına sahiptir. Bloğun tamamlanma oranı yaklaşık %20 dir.C4 Blok ; toplam 10 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre C3 blokta 84 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 8.215,31m² inşaat alanına sahiptir.

Parsel üzerinde ayrıca kapalı otoparklar ,kapıcı daireleri , yüzme havuzu gibi donatılar bulunmaktadır.

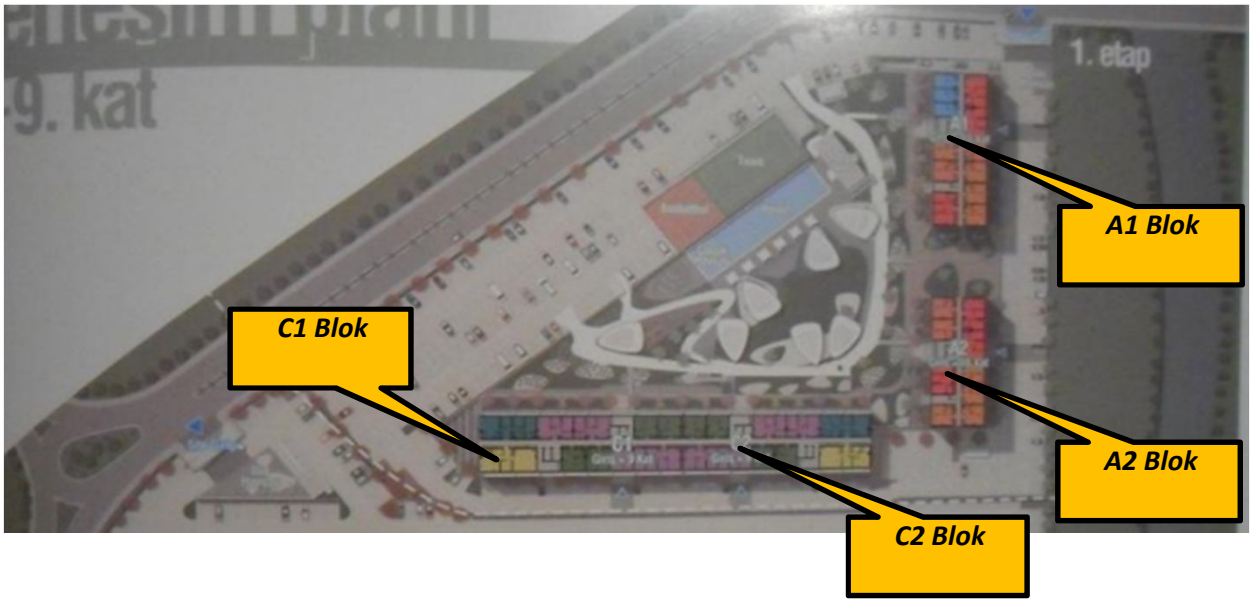


478 ada 9 parsel

Parsel üzerinde A1-A2-C1-C2 bloklar bulunmaktadır. A1 Blok ; toplam 17 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 daireler ile dükkanlardan oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A1 blokta 181 adet konut , 2 adet dükkan olmak üzere 183 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 10.895,60 m² inşaat alanına sahiptir. A2 Blok ; toplam 17 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A2 blokta 136 bağımsız bölüm bulunmakta ve ortak alanlar ile birlikte toplam 9.354,17 m² inşaat alanına sahiptir.

C1 Blok ; toplam 10 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre C1 blokta 84 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 8.212,41m² inşaat alanına sahiptir. Bloğun tamamlanma oranı yaklaşık %11 dir.C2 Blok ; toplam 10 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre C2 blokta 84 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 8.215,31m² inşaat alanına sahiptir.

Parsel üzerinde ayrıca kapalı otoparklar ,kapıcı daireleri , yüzme havuzu gibi donatılar bulunmaktadır.



844 ada 2 parsel

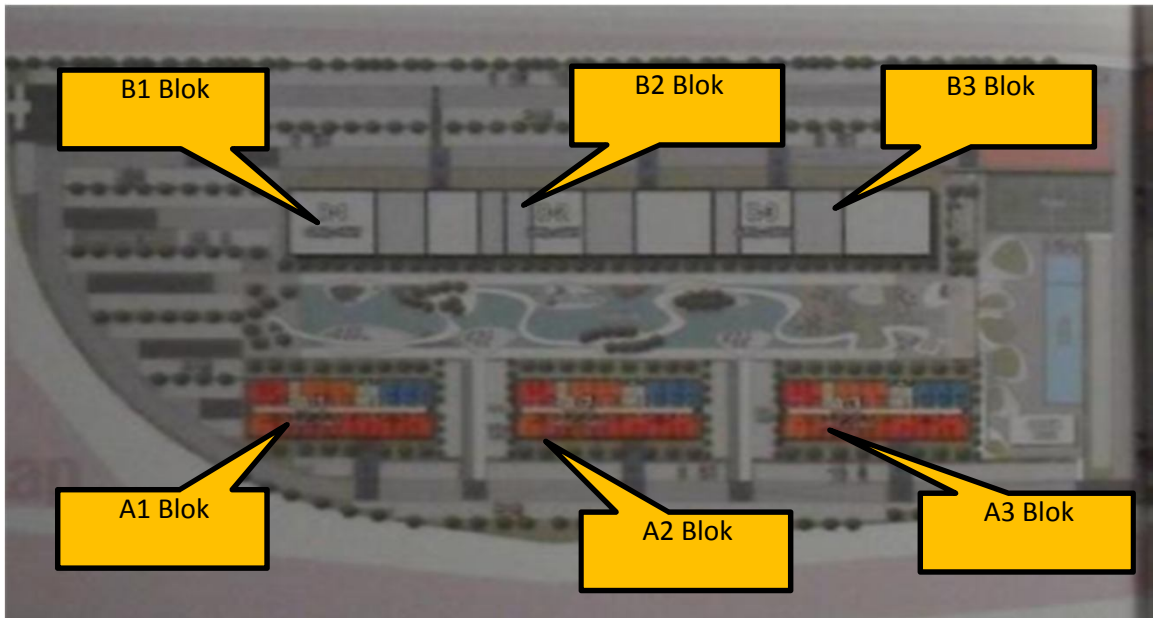
Parsel üzerinde A1-A2-A3-B1-B2-B3 bloklar bulunmaktadır. A1 Blok ; toplam 17 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A1 blokta 173 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 10.685,14m² inşaat alanına sahiptir. Bloğun tamamlanma oranı yaklaşık %47 dir. A2 Blok ; toplam 17 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A2 blokta 173 bağımsız bölüm bulunmakta ve ortak alanlar ile birlikte toplam 10.685,14 m² inşaat alanına sahiptir.

A3 Blok ; toplam 17 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A3 blokta 173 bağımsız bölüm bulunmakta ve ortak alanlar ile birlikte toplam 10.685,14 m² inşaat alanına sahiptir.

B1 Blok ; toplam 7 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre B1 blokta 42 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 5.013,89m² inşaat alanına sahiptir. Bloğun tamamlanma oranı yaklaşık %46 dir. B2 Blok ; toplam 7 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre B2 blokta 44 bağımsız bölüm bulunmakta ve ortak alanlar ile birlikte toplam 4.650,87 m² inşaat alanına sahiptir.

B3 Blok ; toplam 7 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre B3 blokta 42 bağımsız bölüm bulunmakta ve ortak alanlar ile birlikte toplam 5.014,19 m² inşaat alanına sahiptir.

Parsel üzerinde ayrıca kapalı otoparklar ,kapıcı daireleri , yüzme havuzu gibi donatılar bulunmaktadır.



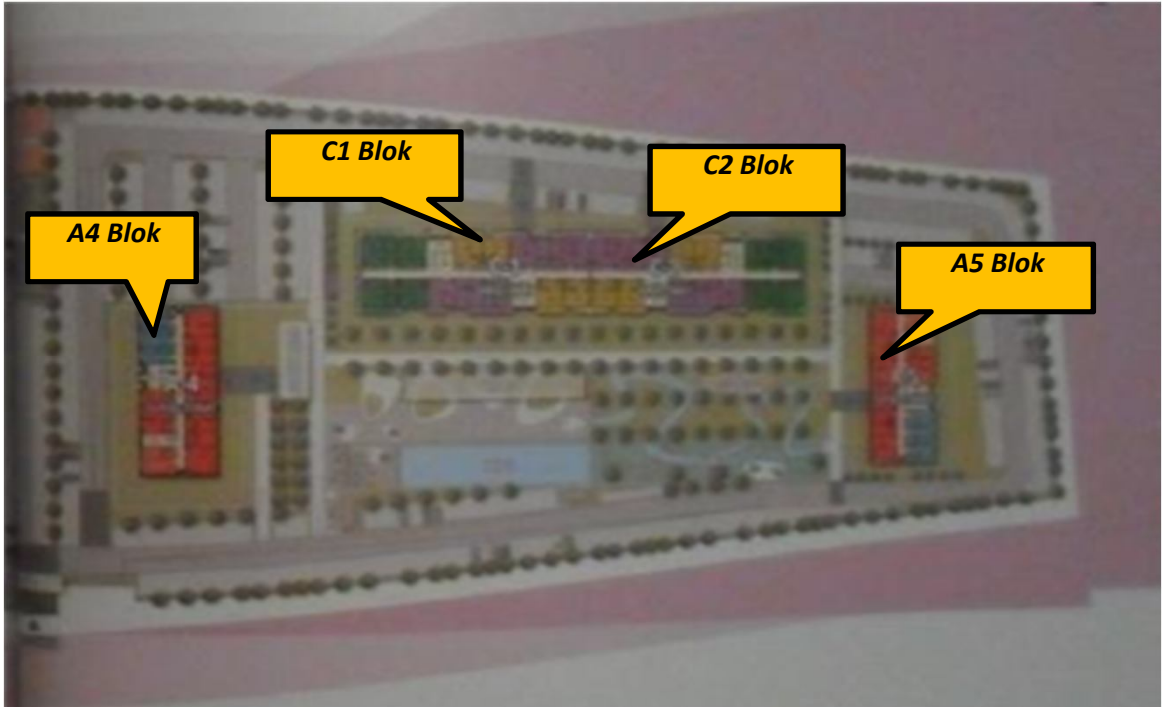
844 ada 3 parsel

Parsel üzerinde A4-A5-C1-C2 bloklar bulunmaktadır. A4 Blok ; toplam 17 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A4 blokta 143 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 9.141,43 m² inşaat alanına sahiptir. Bloğun tamamlanma oranı yaklaşık %44 dir. A5 Blok ; toplam 17 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A5 blokta 143 bağımsız bölüm bulunmakta ve ortak alanlar ile birlikte toplam 9.145,43 m² inşaat alanına sahiptir.

A4 Blok ; toplam 17 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A4 blokta 143 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 9.141,43 m² inşaat alanına sahiptir. Bloğun tamamlanma oranı yaklaşık %68 dir. A5 Blok ; toplam 17 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre A5 blokta 143 bağımsız bölüm bulunmakta ve ortak alanlar ile birlikte toplam 9.145,43 m² inşaat alanına sahiptir.

C1 Blok ; toplam 11 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre C1 blokta 94 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 8.824,59 m² inşaat alanına sahiptir. Bloğun tamamlanma oranı yaklaşık %46 dir. C2 Blok ; toplam 11 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 dairelerden oluşmaktadır.Yapı ruhsatına göre C2 blokta 94 bağımsız bölüm bulunmakta ve ortak alanlar ile birlikte toplam 8.824,59 m² inşaat alanına sahiptir.

Parsel üzerinde ayrıca kapalı otoparklar ,kapıcı daireleri , yüzme havuzu gibi donatılar bulunmaktadır.



Proje bünyesinde yer alan bloklardaki konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler çarşaf listelerden alınmış olan satışa esas brüt alanlar toplamıdır.

KULLANIM	SATIŞI GERÇEKLEŞMEMİŞ		PROJE TOPLAM	
	Adedi	Alanı	Adedi	Alanı
Konut	1.720	107.680,48	2.121	129.785,03
Dükkan	5	253,20	5	253,20
TOPLAM	1.725	107.933,68	2.126	130.038,23

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı : **B.A.K**
 Yapı Nizamı : **BLOK**
 Yapı Sınıfı : **III A , IV A , V A**
 Kullanım Amacı : **KONUT - DÜKKAN**
 Elektrik : **ŞEBEKE**
 Su : **ŞEBEKE**
 Isıtma Sistemi : **DOĞALGAZ**
 Kanalizasyon : **ŞEBEKE**
 Su Deposu : **MEVCUT**
 Hidrofor : **MEVCUT**
 Asansör : **MEVCUT**
 Jeneratör : **MEVCUT**
 Intercom Tesis : **MEVCUT**
 Yangın Tesisatı : **MEVCUT**
 Park Yeri : **MEVCUT**
 Güvenlik : **MEVCUT**
 Manzarası : **Parsel üzerindeki bloklar site içi , konut alanı ve cadde manzaralıdır.**

Deprem Bölgesi 1.Derece 2.Derece 3.Derece 4.Derece 5.Derece

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bitmişlik seviyesi projenin genel özellikleri ve inşaat maliyetleri açısından değerlendirilmiş olup blok bazında yukarıda belirtilmiştir. Tüm blokların kaba inşaatı devam etmekte olup site içinde kapalı otopark , havuz gibi donatıların yapımı devam etmekte , çevre düzenlemesi yapılmamış durumdadır.

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 - 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 km² 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 Penepelinin 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, sanayitici 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 getiriyi 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekebbiyet yasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi olmuştur.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Hızla gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Yapı ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşımın kolay sağlandığı bir konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat devam etmektedir.
- * Bölgede konut arzı yüksektir.

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 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i'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 1725 adet bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

*** WORLD TİCARİ GAYRİMENKUL**

Tel : 532 168 68 55

Yapılan görüşmede Halkalı Atakent te bulunan E=1.00 , H=Serbest konut imarlı olarak pazarlanan 1472 m² alanlı arsanın 2.350.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.596.-TL/m²)

*** ESKİDJİ HALKALI**

Tel : 212 495 20 26

Yapılan görüşmede Halkalı Atakent te bulunan E=1.00 , H=Serbest konut imarlı olarak pazarlanan 5197 m² alanlı arsanın 5.200.000.-USD fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1001.-USD/m² - 1.802.-TL/m²)

*** TURİYAP HALKALI OLİMPİA**

Tel : 212 698 58 48

Yapılan görüşmede Atakent Soyak Olimpia Sitesi içinde bulunan E=1.00 , H=Serbest imarlı , 850 m² ticaret imarlı arsanın 1.300.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.529-TL/m²)

*** TURİYAP HALKALI OLİMPİA**

Tel : 212 698 58 48

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların hemen yakınında bulunan E=1.25 , H=Serbest konut alanı olan 6400 m² alanlı arsanın 6.500.000.-USD fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.016.-USD/m² - 1.829.-TL/m²)

*** POZİTİF EMLAK**

Tel : 212 560 00 00

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların hemen yakınında bulunan E=1.25 , H=Serbest konut alanı olan 6329 m² alanlı arsanın 6.000.000.-USD fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(948.-USD/m² - 1.706.-TL/m²)

Konut Emsalleri

*** TURYAP HALKALI OLİMPİA**

Tel : 212 698 58 48

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların hemen arkasında bulunan İstanbul Lounge Sitesi'nde konumlu 1+1 kullanımlı 60 m² alanlı olarak pazarlanan yeni dairenin 230.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(3.833.-TL/m²)

*** ORJİN EMLAK**

Tel : 212 696 61 00

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Soyak Olimpia Kent Sitesi'nde konumlu 2+1 kullanımlı 94 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 280.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(2.978.-TL/m²)

*** TURYAP HALKALI OLİMPİA**

Tel : 212 698 58 48

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Bosphorus City de konumlu 2+1 kullanımlı 103 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 350.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(3.398.-TL/m²)

*** TURYAP HALKALI OLİMPİA**

Tel : 212 698 58 48

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Bosphorus City de konumlu 2+1 kullanımlı 86 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 330.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(3.837.-TL/m²)

*** TURYAP HALKALI OLİMPİA**

Tel : 212 698 58 48

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların hemen arkasında bulunan İstanbul Lounge Sitesi'nde konumlu 2+1 kullanımlı 122 m² alanlı olarak pazarlanan yeni dairenin 460.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(3.770.-TL/m²)

Dükkan Emsalleri

* ESKIDJI HALKALI

Tel : 212 495 20 26

Yapılan görüşmede 3600 konuttan oluşan Soyak Olympia Kent te bulunan çarşıda konumlu olan zemin katta konumlu ön cephe , dışarıdan girişli 60 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 450.000.-USD fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(7.500.-USD/m² - 13.500.-TL/m²)

* TURYAP HALKALI OLİMPİA

Tel : 212 698 58 48

Yapılan görüşmede Atakent 3.Etap Çarşı içinde giriş cephe zemin katta bulunan 75 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 420.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(5.600.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		10.800.000	11.700.000	2.350.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	22.570,49	6.329	6.400	1.472
BİRİM M ² DEĞERİ		1.706	1.828	1.596
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	E=1,25 ; KONUT	E=1,25 ; KONUT	E=1,25 ; KONUT	E=1,00 ; KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	-18%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-38%	-38%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.100	1.058	1.133	1.118

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki imarlı parsellerin birim m² değerlerinin 1.000.-TL/m² - 1.500.- TL/m² , konut birim m² değerlerinin 2.000-TL ile 4.200-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise yer ve konumuna göre 3.000.- TL/m² - 6.000.-TL/m² gibi çok geniş bir bantta seyrettiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 4 adet arsa için yapılaşma koşulları , büyüklükleri , konumları gibi faktörler gözönüne alınarak ve 844 ada 3 parsel referans sayılarak takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada/Parsel	Parsel Alanı (m ²)	1725 adet bağımsız bölümün hisse alanı (m ²)	Birim m ² Fiyatı (TL/m ²)	Toplam Arsa Değeri (TL)	1725 Bağımsız Bölüm Hissesine Tekabül Eden Arsa Değeri (TL)
478/8	20.263,64	18.901,27	1.200,00	24.316.368,00	22.681.527,68
478/9	19.267,33	17.754,92	1.200,00	23.120.796,00	21.305.899,08
844/2	29.593,57	22.300,93	1.100,00	32.552.927,00	24.531.023,16
844/3	22.570,49	16.342,60	1.100,00	24.827.539,00	17.976.861,59
TOPLAM	91.695,03	75.299,72	1.143,11	104.817.630,00	86.495.311,51
1725 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)					86.495.311,51
1725 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)					48.052.950,84

Bu durumda, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı Küçükçekmece Halkalı 3.Etap sözleşmesi kapsamındaki 4 adet parselin toplam arsa değeri için 104.817.630.-TL takdir edilmiştir. Değerleme konusu 1725 adet bağımsız bölümün arsa paylarının karşılığı olan hisselerin toplam arsa değeri için ise 86.495.312.-TL takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerleme konusu 1725 adet taşınmazın mevcut duruma esas değeri hesaplanırken yöntem olarak yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu yöntem kullanılırken 1725 adet bağımsız bölümün arsa payının değeri üzerine her blokta yer alan farklı bitmişlik seviyesindeki bağımsız bölümlerin inşaat maliyetleri (toplam 1725 adet bağımsız bölümün) ilave edilmiştir. Arsa değerine emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilmiş olan arsa değeri kullanılmıştır.

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan % 26 hasılat payının değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre projenin tamamı için düzenlenmiş olan ve aşağıda sunulan Nakit akımları tablosundan elde edilen toplam değer %26,10' u dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 105.924.513.-TL sonucuna ulaşılmıştır.

1725 Adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamı 75.299,72 m² dir. Değerlemesi yapılan 1725 adet taşınmazın arsa paylarına bağlı olarak geliştirilmiş arsa değerinin ise 86.984.934,75.-TL olduğu görülmüştür.

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 kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor tarihi itibariyle arsa değeri için; 86.495.311,51.-TL takdir edilmiştir.

İnşaat Maliyeti Hesabı

Yapıların inşaat maliyetleri ruhsat alanları üzerinden hesaplanmış olup birim değerler belirlenirken yapının inşaat özellikleri ve yapı kalitesi göz önünde bulundurularak piyasadan elde edilen veriler ışığında farklı tipteki bloklar için farklı yapı birim maliyetleri takdir edilmiştir. Yapı ruhsatlarında 844 ada 2 , 3 parselde bulunan blokların yapı sınıfları belirtilmemiştir.478 ada 8 , 9 parselde bulunan 17 katlı blokların yapı sınıfı 5A , 10 katlı blokların yapı sınıfı 4A , otoparklar , havuz , kapıcı dairesi gibi donatıların yapı sınıfı 3A olarak belirtilmiştir.Buna dayanarak 844 ada 2 , 3 parselde bulunan 17 katlı bloklar için yapı sınıfının 5A , 7 ve 11 katlı bloklar için yapı sınıfının 4A , otoparklar , havuz , kapıcı dairesi gibi donatıların yapı sınıfının 3A olduğu kabul edilmiştir.

Bağımsız bölümlerin karşılığı olan yapı ruhsatına esas alan hesaplanırken; her blok için onaylı bağımsız bölüm çarşaf listesinde belirtilmiş olan konut/işyeri alanları toplamı ile toplam inşaat alanı (ortak alanlar dahil) oranı hesaplanmıştır. Ayrıca her bir parselde bulunan bloğun parselde tanımlı olan otopark , havuz , kapıcı dairesi gibi ortak alanlardaki payları arsa payı alanları nispetince olacağı esas alınmış ve bu alanlardaki payları ruhsat alanlarındaki ortak alanlarına ilave edilerek toplam ortak alanlar hesaplanmıştır. Bu oranlar her bloktaki değerlemeye konu edilen bağımsız bölüm brüt alanları ile çarpılarak 1725 adet ünitenin yapı ruhsatına esas alanı yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Ada/ Parsel	Blok	İnşaat Alanı	Konut-İşyeri Alanı	İnşaat Alanı / Konut/işyeri Alanı oranı	Bağ. Böl. Say.
478/8	A3	10.919,43	9.112,82	1,20	166
478/8	A4	10.893,07	9.273,79	1,17	184
478/8	C3	8.215,31	6.742,21	1,22	84
478/8	C4	8.215,31	6.742,21	1,22	84
478/9	A1	10.895,60	9.215,64	1,18	183
478/9	A2	9.354,17	7.772,60	1,20	136
478/9	C1	8.212,41	6.742,21	1,22	84
478/9	C2	8.215,31	6.742,21	1,22	84
844/2	A1	10.685,14	8.952,57	1,19	173
844/2	A2	10.685,14	8.952,57	1,19	173
844/2	A3	10.685,14	8.952,57	1,19	173
844/2	B1	5.013,89	3.755,30	1,34	42
844/2	B2	4.650,87	3.411,43	1,36	44
844/2	B3	5.014,19	3.755,30	1,34	42
844/3	A4	9.141,43	7.613,22	1,20	143
844/3	A5	9.145,43	7.613,22	1,20	143
844/3	C1	8.824,59	7.344,18	1,20	94
844/3	C2	8.824,59	7.344,18	1,20	94

Ada/ Parsel	Blok	İnşaat Alanı	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
478/8	A3	10.919,43	1.015	11.083.221,45	0,36	3.989.959,72
478/8	A4	10.893,07	1.015	11.056.466,05	0,35	3.869.763,12
478/8	C3	8.215,31	615	5.052.415,65	0,40	2.020.966,26
478/8	C4	8.215,31	615	5.052.415,65	0,40	2.020.966,26
478/8	O3 OTOPARKI	3.007,84	475	1.428.724,00	0,40	571.489,60
478/8	O4 OTOPARKI	516,46	475	245.318,50	0,40	98.127,40
478/8	KAPICI DAİRELERİ	231,90	475	110.152,50	0,40	44.061,00
478/9	A1	10.895,60	1.015	11.059.034,00	0,39	4.313.023,26
478/9	A2	9.354,17	1.015	9.494.482,55	0,39	3.702.848,19
478/9	C1	8.212,41	615	5.050.632,15	0,31	1.565.695,97
478/9	C2	8.215,31	615	5.052.415,65	0,30	1.515.724,70
478/9	O1 OTOPARKI	3.915,46	475	1.859.843,50	0,40	743.937,40
478/9	O2 OTOPARKI	323,07	475	153.458,25	0,40	61.383,30
478/9	KAPICI DAİRELERİ	270,40	475	128.440,00	0,40	51.376,00
844/2	A1	10.685,14	1.015	10.845.417,10	0,67	7.266.429,46
844/2	A2	10.685,14	1.015	10.845.417,10	0,65	7.049.521,12
844/2	A3	10.685,14	1.015	10.845.417,10	0,68	7.374.883,63
844/2	B1	5.013,89	615	3.083.542,35	0,66	2.035.137,95
844/2	B2	4.650,87	615	2.860.285,05	0,65	1.859.185,28
844/2	B3	5.014,19	615	3.083.726,85	0,63	1.942.747,92
844/2	KAPICI DAİRELERİ	385,61	475	183.164,75	0,65	119.057,09
844/2	SOSYAL TESİS	122,51	475	58.192,25	0,65	37.824,96
844/2	HAVUZ MAK. DAİ.	1.532,27	475	727.828,25	0,55	400.305,54
844/3	A4	9.141,43	1.015	9.278.551,45	0,64	5.938.272,93
844/3	A5	9.145,43	1.015	9.282.611,45	0,66	6.126.523,56
844/3	C1	8.824,59	615	5.427.122,85	0,66	3.581.901,08
844/3	C2	8.824,59	615	5.427.122,85	0,67	3.636.172,31
844/3	HAVUZ MAK. DAİ.	1.853,83	475	880.569,25	0,55	484.313,09
844/3	KAPICI DAİRESİ- SOSYAL TESİS	334,03	475	158.664,25	0,55	87.265,34
TOPLAM YAPI MALİYETLERİ				139.814.652,80	0,52	72.508.863,41
Çevre Düzeni		91.695,03	160	14.671.204,80	0,52	7.608.590,11
PROJENİN TAMAMI TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ				154.485.857,60	0,52	80.117.453,53

*Çevre Düzeni Maliyetlerinin toplam maliyetlere oranı yaklaşık %10 olarak hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı 1725 adet bağımsız bölüm için yapılacak olan inşaat maliyeti hesaplarında söz konusu bağımsız bölümlerin toplam ruhsat alanı içerisindeki paylarının belirlenmesi gerekliliği bulunmaktadır. Bu değerler belirli oranlamalar ile yaklaşık olarak öngörülmüş değerlerdir. Konut ve ticaret bloklarında bağımsız bölümlerin alanlarının ruhsat alanına oranı üzerinden elde edilen değerlere her parselde yer alan ortak alan niteliğindeki bloklardan gelen payları ilave edilmiştir. Ortak alan niteliğindeki bloklarda oranlama arsa payları nispetinde yapılmıştır.

Konut / Ticaret Bloklarında İnşaat Alanı İnşaat Alanı Oranları							
Ada/ Parsel	Blok	1725 adet Bağımsız Bölümün <u>Brüt</u> alanı (m ²)	İnşaat Alanı Oranı	1725 adet Bağımsız Bölümün İnşaat alanı (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
478/8	A3	8.838,42	1,20	10.590,63	1.015	0,36	3.869.816,35
478/8	A4	8.186,42	1,17	9.615,84	1.015	0,35	3.416.025,83
478/8	C3	6.259,02	1,22	7.626,55	615	0,40	1.876.130,86
478/8	C4	6.441,58	1,22	7.849,00	615	0,40	1.930.852,92
478/9	A1	8.291,87	1,18	9.803,43	1.015	0,39	3.880.688,50
478/9	A2	7.566,77	1,20	9.106,46	1.015	0,39	3.604.791,27
478/9	C1	5.959,05	1,22	7.258,47	615	0,31	1.383.828,23
478/9	C2	6.261,01	1,22	7.628,97	615	0,30	1.407.545,52
844/2	A1	7.052,98	1,19	8.417,93	1.015	0,67	5.724.611,10
844/2	A2	5.934,32	1,19	7.082,78	1.015	0,65	4.672.860,88
844/2	A3	6.571,75	1,19	7.843,57	1.015	0,68	5.413.628,88
844/2	B1	3.480,56	1,34	4.647,07	615	0,66	1.886.246,04
844/2	B2	2.504,32	1,36	3.414,19	615	0,65	1.364.822,05
844/2	B3	2.927,59	1,34	3.909,01	615	0,63	1.514.544,61
844/3	A4	5.137,54	1,20	6.168,80	1.015	0,64	4.007.255,10
844/3	A5	5.950,85	1,20	7.148,50	1.015	0,66	4.788.778,30
844/3	C1	5.375,36	1,20	6.458,90	615	0,66	2.621.668,83
844/3	C2	5.194,27	1,20	6.241,31	615	0,67	2.571.733,71
1725 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ BİNA İNŞAAT MALİYETİ							55.935.828,98

Ortak Alan Nitelikli Bloklarda İnşaat Alanı Payları							
Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Alanı	Pay oranı	1725 adet Bağımsız Bölümün İnşaat alanı (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
478/8	O3	3.007,84	0,93	2.805,62	475	0,40	533.067,16
478/8	OD	516,46	0,93	481,74	475	0,40	91.530,09
478/8	K.D	231,90	0,93	216,31	475	0,40	41.098,69
478/9	O1	3.915,46	0,92	3.608,11	475	0,40	685.541,07
478/9	O2	323,07	0,92	297,71	475	0,40	56.564,94
478/9	K.D	8.215,31	0,92	7.570,44	475	0,40	1.438.383,33
844/2	K.D	385,61	0,75	290,59	475	0,65	89.718,27
844/2	S.T.	122,51	0,75	92,32	475	0,65	28.503,89
844/2	M.D.	1.532,27	0,75	1.154,68	475	0,55	301.659,65
844/3	M.D.	1.853,83	0,72	1.342,30	475	0,55	350.676,29
844/3	S.T.	334,03	0,72	241,86	475	0,55	63.186,16
1725 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ ORTAK ALAN İNŞAAT MALİYETİ							3.679.929,52
1725 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ BİNA İNŞAAT MALİYETİ							55.935.828,98
1725 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ ORTAK ALAN İNŞAAT MALİYETİ							3.679.929,52
1725 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ Çevre Düzeni Maliyeti (%10)							5.961.575,85
1725 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ							65.577.334,35

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 = 154.485.858 .-TL

Projenin Tamamı için Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti = 80.117.454 .-TL

Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı = 52%

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) = 405.841.045 .-TL

(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti = 154.485.858 .-TL

(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) = 104.817.630 .-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 146.537.557 .-TL

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı = 52%

TOPLAM GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 75.995.409 .-TL

Arsa Payları Oranı, projenin tamamının arsa alanı içerisinde değerlemeye konu olan 1725 adet bağımsız bölümün arsa paylarının karşılığı olan alanların payıdır. Bu oran aşağıda hesaplanmıştır.

TOPLAM ARSA ALANI = 91.695 m²

1725 ADET ÜNİTENİN ARSA PAYLARI TOPLAMI = 75.300 m²

1725 adet Ünitenin Arsa Payları Alanı Oranı = 82%

Toplam Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti içerisinde 1725 adet ünitenin payı hesaplanırken yukarıda hesaplanmış olan Arsa Payları Oranı kullanılmıştır. Doğru orantı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyetleri, Arsa Payları Oranı ile çarpılmak sureti ile 1725 adet Bağımsız Bölüm İçin Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

TOPLAM GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 75.995.409 .-TL

1725 adet Ünitenin Arsa Payları Alanı Oranı = 82%

1725 ÜNİTE İÇİN GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 62.407.232 .-TL

PROJENİN (1725 Adet Bağımsız Bölüm) MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Arsa değeri (1725 adet bağımsız bölüm için) =	86.495.312	.-TL
İnşaat Maliyeti (1725 adet bağımsız bölüm ve ortak alanları için) =	65.577.334	.-TL
Proje Geliştirme Maliyeti(1725 adet bağımsız bölüm için) =	62.407.232	.-TL

1725 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri = 214.479.878 .-TL**1725 Ad. Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri (USD) = 119.155.488** .-USD

- 1725 adet bağımsız bölümün mevcut duruma esas toplam değeri yukarıda hesaplanmış olan 3 ayrı değer (arsa değeri+inşaat maliyeti + geliştirme maliyeti) toplamı ile elde edilmiş olan değer olacağından hareket ile mevcut duruma esas değer aşağıdaki şekilde 214.479.878.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar**

- 478 ada 8 , 9 parseller ve 844 ada 2 , 3 parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

KONUT FONKSİYONLARI İÇİN

- Toplam satılabilir alan çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 129.785,03 m² olarak kabul edilmiştir. Bu alanların kullanım tiplerine göre dağılımları nakit akışı tablosunda belirtilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışları 2012 yılının Kasım ayından itibaren düzenlenmiş olup 2012 yılı gerçekleşmiş nakit akışları olarak tabloya girilmiştir. Gerçekleşmiş olan nakit akışlarına ilişkin veriler satışı yapılmış olan ünite adedi ve alanları ile ilgili değerlerin oranlanması ile elde edilmiştir. 2012 Kasım ayından önce yapılmış olan satışlar da 1.dönem içinde değerlendirilmiştir.
- Blokların genelinde satış birim değerlerinin ilk dönemde (geçmiş dönem) ortalama 2.930.-TL/M² ile gerçekleştiği, izleyen yıllarda her yıl %15 oranında oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

DÜKKAN FONKSİYONLARI İÇİN

- Toplam satılabilir alan çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 253 m² olarak kabul edilmiştir. Bu alanların kullanım tiplerine göre dağılımları nakit akışı tablosunda belirtilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin tamamının satışının 2.dönemde gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.198-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

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 405.841.045.-TL olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)	405.841.045 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)	225.467.247 .-USD
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer (%26,10)	105.924.513 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan ofis-dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı hasılat paylaşımı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 2 farklı ada , 4 adet parselden oluşmaktadır. Ancak müşterinin talebi üzerine değerlendirme tarihi itibarıyla proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerden 1725 adet bağımsız 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, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen toplam hasılat miktarının değeri de belirtilmiştir.

Raporun nihai değeri olarak ise değerlendirme konusu 1725 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
214.479.878,29	119.155.487,94	91.268.033,32
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
405.841.044,54	225.467.246,97	172.698.316,83
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%26,10)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
105.924.512,63	58.846.951,46	45.074.260,69
1725 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
311.185.695,17	172.880.941,76	132.419.444,75

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir 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.

Proje kapsamındaki 1725 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

1725 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	311.185.695,17 .-TL
1725 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV dahil - TL)	314.451.145,22 .-TL

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

İstanbul Küçükçekmece Halkalı 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi toplam 2 ada , 4 parsel üzerinde inşaa edilmektedir. Proje için 05.10.2010 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 392.000.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 26,10 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 102.312.000.-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir.Ayrıca Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri'nin artması halinde ise sadece artan Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri'ne uygulanmak üzere Atran Arsa Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %26,11 oranı karşılığına tekabül eden Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri Tutarını + KDV'ni Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri'ne 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 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; 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 projenin

08.04.2013 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

214.479.878 .-TL

(İkiyüzondörtmilyondörtüzyetmişdokuzbinsekizyüzyetmişsekiz
TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
214.479.878	119.155.488	91.268.033

Bu değerlere KDV dahil değildir. KDV oranı, net 150 m²den küçük konutlar için %1, ticari üniteler ve net 150 m²den büyük gayrimenkuller için %18'dir.

* 1 USD = 1,8000 .-TL

* 1 EURO = 2,3500 .-TL

Değerleme Uzmanı



Osman AKYEL

Lisans No : 400125

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

- * 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.