

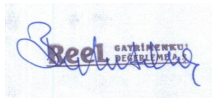
EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE 800 ADA 11
PARSELDE İNŞA EDİLECEK OLAN
DUMANKAYA MİKS PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	18.04.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	18.04.2012
DEĞERLEME TARİHİ	18.04.2012- 25.04.2012
DEĞERLEME SÜRESİ	5 İŞ GÜNÜ
RAPOR TARİHİ	04.06.2012
RAPOR NO	EML-1204003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	800 ADA 11 PARSEL ÜZERİNDE İNŞA EDİLECEK PROJE DUMANKAYA MİKS PROJESİ (736 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	HALKALI MAHALLESİ TURGUT ÖZAL BULVARI NO:48 DUMANKAYA MİKS PROJESİ KÜÇÜKÇEKMECE / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1** - 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)
- Ek 9** - Uygunluk Beyanı

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin 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 belirttiği 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 taşınmazın , değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 04.06.2012 tarih ve EML-1204003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 49.456.491.-TL'dir. (KDV hariç) .

Sinem SANİBAL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.06.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, ADA: 800, PARSEL: 11, ALANI:30.294,51m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.11.2010 TASDİK TARİHLİ HALKALI TOPLU KONUT REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1;75 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANI'NDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	46.956.490,50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	49.456.490,50 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	270.720.696,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	82.570.033,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HALKALI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	800
Parsel No	:	11
Alanı	:	30.294,51 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	22984
Cilt No	:	135
Sayfa No	:	13201
Tapu Tarihi	:	18.12.2009

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 19.04.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

10.02.1971 tarih 1012 yevmiye no ile M:haritasında sari boya ile isaretli 1500m² lik kısımda Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine enerji nakit hattı için irtifak hakkı (Baslama tarih:10.02.1971, bitiş tarihi:10.02.1971) bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

Emlak Konut A.Ş. Adına kayıtlı iken 18.12.2009 tarih 22984 yevmiye ile unvan değişikliği olmuş Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edilmiştir.

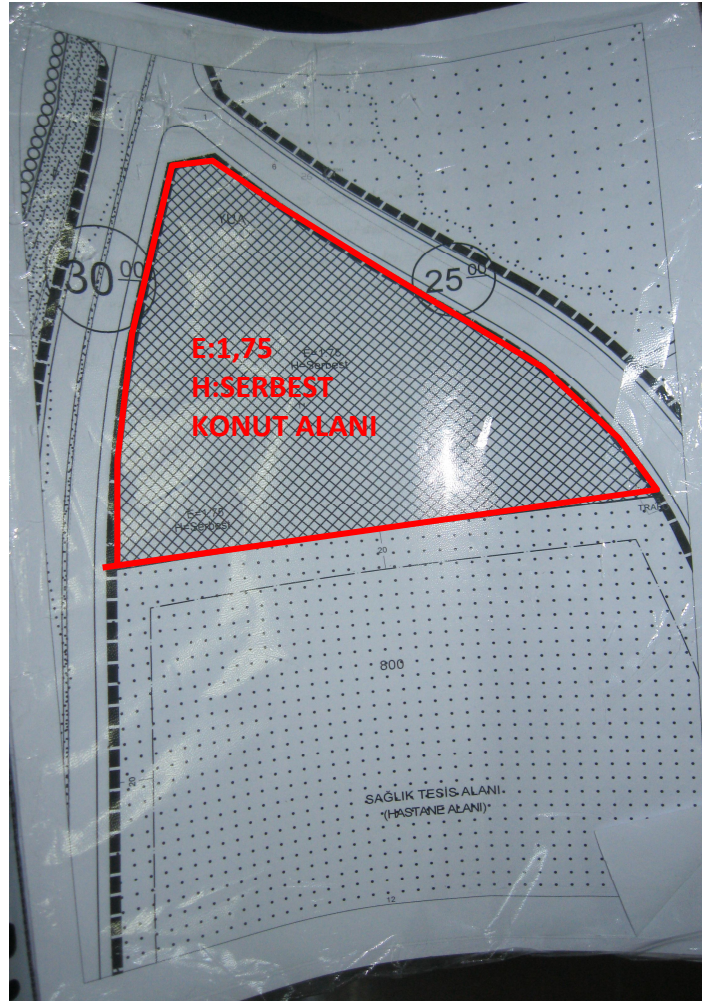
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 25.04.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 501690 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Taşınmaz 1/5000 ölçekli 20.01.2008 tasdik tarihli Halkalı Toplu Konut Alanına İlişkin Nazım İmar Planı, Uygulama planının ise 1/1000 ölçekli 07.11.2010 tasdik tarihli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı olduğu öğrenilmiştir; Değerleme konusu parsel mevcut planında E=1;75 H=Serbest Ayırık nizam yapılaşma koşulunda konut alanında kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; 20.01.2008-29.07.2008-05.05.2009 Halkalı Toplu Konut Revizyon İmar planında E:1,5 H:serbest Ticaret alanında kalmakta iken 07.11.2010 tasdik tarihli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'nda E=1;75 H=Serbest Ayırık nizam yapılaşma koşulunda konut alanında kalmaktadır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde yapımına başlanması planlanan yapılara ait dosyalar Küçükçekmece Belediyesi'nde incelenmiştir.
A bloka ait 09.03.2012 tarih 124 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.
B bloka ait 09.03.2012 tarih 125 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.
B1 bloka ait 09.03.2012 tarih 126 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.
B2 bloka ait 09.03.2012 tarih 127 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.
B3 bloka ait 09.03.2012 tarih 128 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.
C bloka ait 09.03.2012 tarih 129 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

02.03.2012 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde hali hazırda yapı bulunmamakta olup arazide herhangi bir inşaat faaliyeti gözlemlenmemiştir.

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, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi Turgut Özal Bulvarı üzerinde yer alan 800 ada 11 Parselde kâin arsa vasıflı 30.294,51 m² alanlı arsa üzerinde yer tanımlanmıştır.

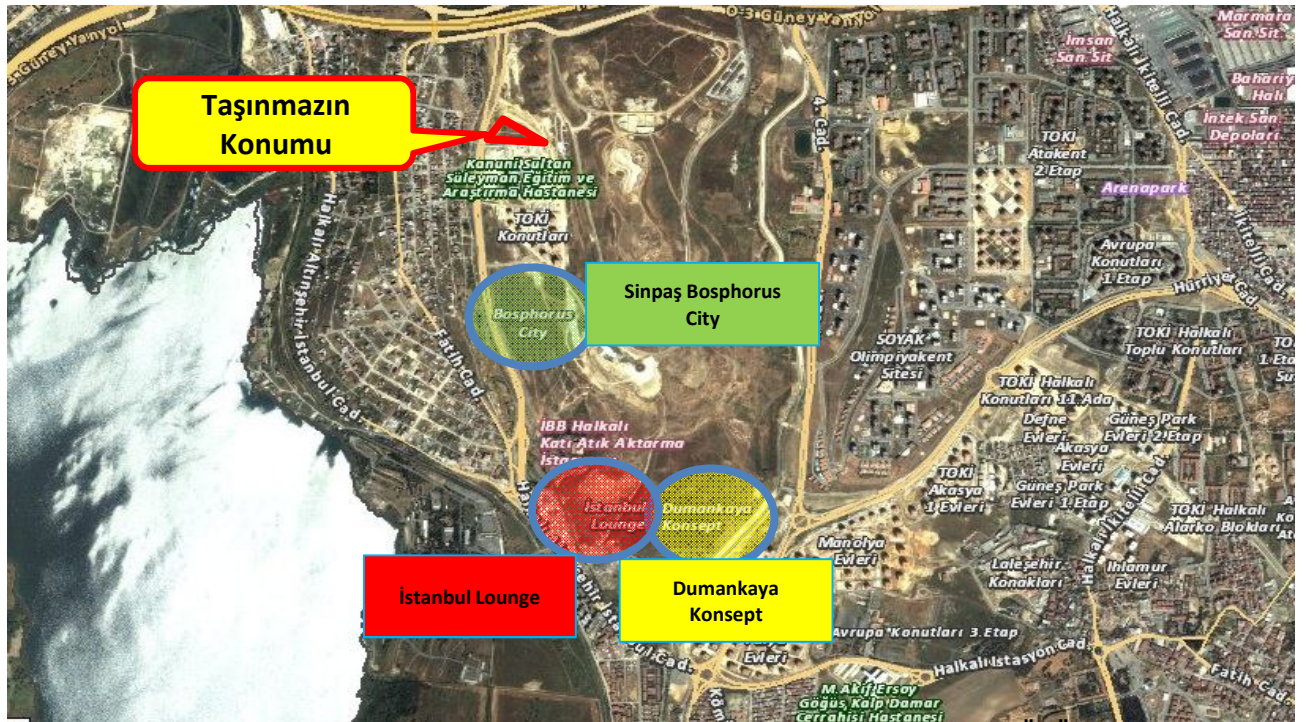
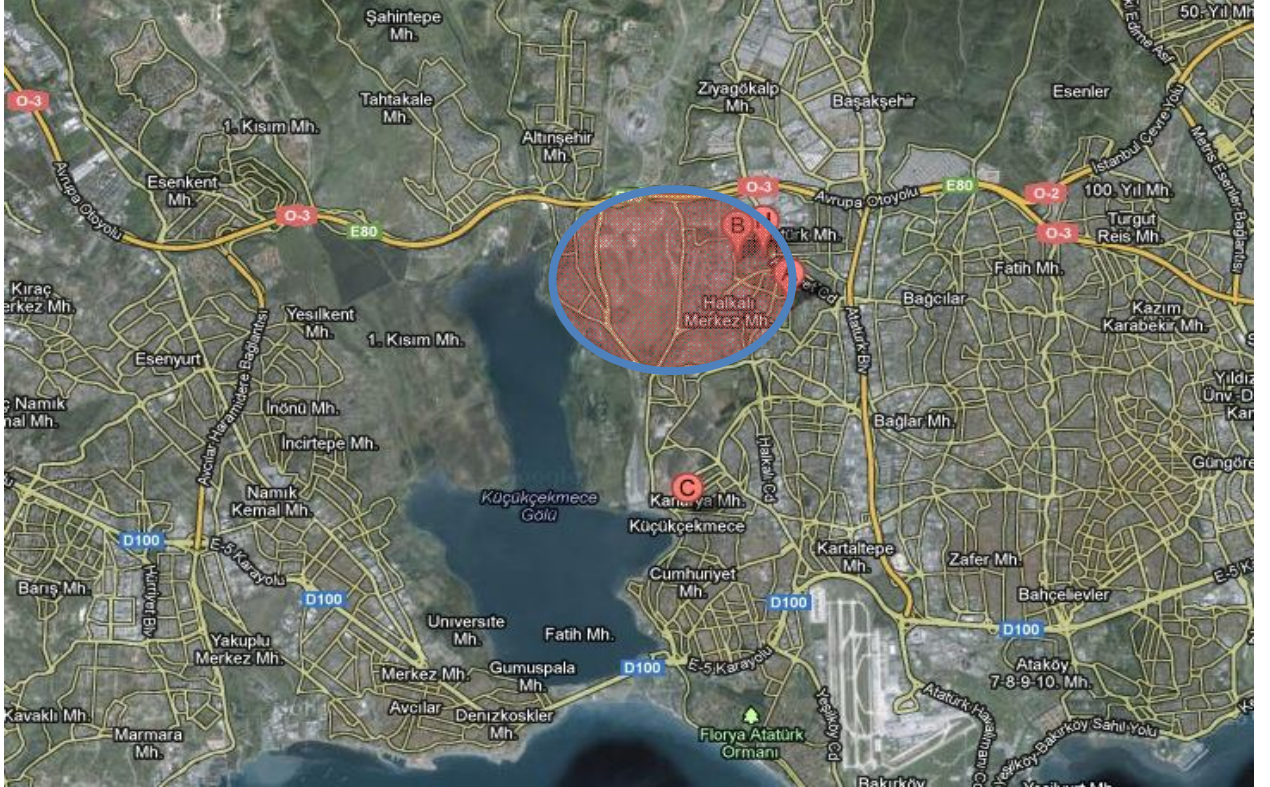
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Halkalı bölgesinin 2. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki Turgut Özal Bulvarının kuzeybatısı konumudur. Arazi Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin ile Olimpiyat Stadı arasında yer alır. 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 konumudur.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Halkalı Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Küçükçekmece Halkalı'da bulunan gayrimenkulün, önemli lokasyonlara mesafesi ise Atatürk Havalimanına takribi 9 km., Taksim Meydanına takribi 25 km. dir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 800 ada 11 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 30.294,51 m² alana sahiptir. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup üçgenimsi bir formu andırmaktadır. Parselin doğu tarafında Turgut Özal Bulvarı güney tarafında Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde dükkan-ofis-residance içeren ve 2 kule bloğu ve dükkan bloklarından oluşan lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Projenin A Blokunda 9 adet dükkan, B blokunda 49 adet dükkan, B1 blokunda 252 daire, 7 ofis, B2 blokunda 382 daire, B3 bloğunda 1 dükkan ve 23 daire ve C blokunda 13 dükkan için onaylı yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesi görülmüştür.

Projenin planlanan toplam inşaat alanı yaklaşık 121.972,65 m² dir. Toplam iskan edilebilir alan ise yaklaşık 54.521 m² olarak planlanmıştır. A-B-B1-B2-B3 ve C blok olmak üzere toplamda 6 bloktan oluşmaktadır. Ruhsat alanları A Blok:7698,33m², B Blok:50.079,05m², B1 Blok 16.701,37m², B2 Blok:23.706,54m², B3 Blok:4207,11m², C Blok:19,580,25m²dir.

A blokta 9 adet dükkan, B blokta 49 adet dükkan, B1 Blokta 252 adet daire, 7 adet ofis, B2 blokta 382 adet daire, B3 blokta 1 dükkan, 23 adet daire, C blokta ise 13 adet dükkan bulunmaktadır. Toplamda 657 adet konut, 79 adet ticari olmak üzere 736 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

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 Penenininin 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 kısılması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'nin üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadı ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. 2010 Avrupa Kültür Başkenti İstanbul'un Kültür ilçesi Küçükçekmece'de modern mimarisi ve teknik açıdan son derece donanımlı altyapısıyla, her türlü sosyal ve kültürel etkinliğin rahatlıkla gerçekleştirilebileceği Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM) ve Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) mevcuttur.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde 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 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.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Hızla gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Yapı ruhsatları alınmıştır.
- * Yakınında Olimpiyat Stadı ve Eğitim Araştırma Hastanesi bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Şehir merkezine uzak konumdadır.
- * Henüz inşaat faaliyeti başlamamıştır

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 itibarı 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 eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı Konut Emsalleri

Dumankaya Konsept

Dumankaya Konsept projesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. İnşaat henüz başlamamıştır.



1+1	60	175.000	2.917
1+1	62	205.000	3.306
2+1	83	227.000	2.735
2+1	124	319.000	2.573
3+1	159	401.000	2.522
3+1	172	452.000	2.628
Ortalama			2.695

Soyak Evostar

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



Stüdyo	32	104.500	3.266
1+1	48	162.500	3.385
1+1	55	214.000	3.891
dubleks			
2+1	73	214.500	2.938
2+1	97	312.500	3.222
dubleks			
3+1	126	346.500	2.750
Ortalama			3.143

Soyak Park Aparts

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



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

İstanbul Lounge

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



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



*** Terrace Tema**

Tel : 0212 698 15 00

30 ve 40 katlı 2 kuleden oluşan toplamda 416 residence dairesi bulunan Terrace Tema sitesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 konut tipleri mevcut olup m² birim fiyatlarının ortalama 3.000-3.500.-TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

*** Sinpaş Bosphorus City**



Tel : 0212 678 33 70
19 katlı Yeditepe Kule'de 8. katta 103m² 2+1 daire için 226.500.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (2.199.-TL/M²)
19 katlı Yeditepe Kule'de 10. katta 69 m² 1+1 daire için 210.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (3.043.-TL/M²)
13 katlı Erguvan'da 3. katta 122 m² 3+1 daire için 430.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (3.524.-TL/M²)
5 katlı Ortaköy bloklarda 3. katta 61m² 1+1 daire için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (3.770.-TL/M²)

Dükkan Emsalleri

*** Remax**

Tel : 0 212 4954142
Soyak Olimpia Çarşısı'nda 3000 m² 2 katlı 17 bölümden oluşan çarşı için 7.200.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (2.400.-TL/M²)

*** Turyap**

Tel : 0 533 7270532
Halkalı Center AVM içerisinde 50m² dükkan için 610.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(12.200.-TL/M²)

*** Bora Emlak**

Tel : 0 212 5484824
Halkalı 2. Etap'ta Arenapark AVM 'ye yakın giriş kat 40m² dükkan için 48.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.200.-TL/M²)

*** Lider Emlak**

Tel : 0 212 6936677
Avrupa Konutları yanında giriş kat 20m² dükkan için 105.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(5.250.-TL/M²)

Arsa Emsalleri:

*** Remax Full**

Tel : 0 212 4954142

Taşınmaza yakın konumda 3100m² E:1,25 ticaret imarlı parsel için 8.600.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.774.-TL/M²)

*** Remax Kupa**

Tel : 0 212 4701999

Taşınmazla aynı bölgede 8000m² konut imarlı arsa için 14.375.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.796.-TL/M²)

*** Turyap**

Tel : 0 212 6985848

Taşınmazla aynı bölgede 6400m² konut imarlı arsa için 11.635.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.817.-TL/M²)

*** Turyap**

Tel : 0 212 6985848

Taşınmazla aynı bölgede 42000 m² E:1,25 konut imarlı arsa için 55.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.309.-TL/M²)

*** Turyap**

Tel : 0212 696 20 20

Taşınmazla aynı bölgede 8000 m² E:0,50 ticaret imarlı arsa için 16.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.000.-TL/M²)

Ofis Emsalleri

*** Kentsel Hizmetler: Sinpaş Bosphorus City**

Bölgede aynı nitelikte ofis bulunmamakta olup değerlendirme konusu taşınmazın yan parselinde yer alan Bosphorus City projesinde emsal olabilecek konutların aynı zamanda homeoffice olarakta kullanılabileceği bilgisi alınmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		55.000.000	11.635.000	8.600.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ	-	-	-	-
		0%	0%	5%
ALAN	30.294,51	42.000	6.400	3.100
BİRİM M ² DEĞERİ		1.310	1.818	2.774
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		10%	-30%	-30%
KAT				
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		10%	10,0%	10%
FONKSİYON	KONUT			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	10%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-30%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	1.550	1.310	1.273	2.081

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin 1000-2000 TL/m² ofis birim m² değerlerinin konutlara oranla daha yüksek olduğu, konut birim m² değerlerinin 3.000.-TL ile 3.500.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise alan-cephe ve konuma bağlı olarak 7.000 - 12.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 800 ada 11 parselin arsa birim m² değeri 1.550.-TL takdir edilmiştir

$$800 \text{ ada } 11 \text{ parsel} \quad 1.550 \text{ .-TL/M}^2 \quad \times \quad 30.294,51 \text{ M}^2 = 46.956.491 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER} = 46.956.491 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)} = 26.232.676 \text{ .-USD}$$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Projenin, çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda boş arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1.550.-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 % 30,50 hasılat payı(artan satışlar için %30,60) nın değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre her blok için düzenlenmiş olan ve aşağıda sunulan Nakit akımları tablolarından elde edilen toplam değer %30,50' si dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak **82.569.812.-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 kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla arsa değeri için; 46.956.491.-TL (26.086.939.-USD) takdir edilmiştir.

Arsa üzerinde yapılacak proje için düzenlenmiş ve onaylanmış yapı ruhsatları, mimari projeler de dikkate alındığında mevcut durum için arsa değeri üzerine eklenecek olan maliyet tutarının 2.500.000.-TL olduğu kanaatine varılmıştır.

- Maliyet Yaklaşımına göre;
Projenin değeri
49.456.091-TL (27.475.606.-USD)
olarak hesaplanmıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilecek olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A, B, B1, B2, B3 ve C bloklarından oluşacağı bilinmektedir.

A BLOK (TİCARET BLOK) İÇİN

- A blokun tamamında, toplam satılabilir dükkan alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan alınan çarşaf liste verilerine üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 6.350 m² olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %0 ının, 2.dönemde %30 unun 3.dönemde ise %70' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- A Blok genelinde satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.025.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %25 oranında 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=1,80 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.

A BLOK (TİCARET)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARET ALANI (m ²)	6.350,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	6.350,00				
		2012-2013	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı		0,00%	30,00%	70,00%	
Satılan Brüt Alan		0	1.905	4.445	
Ortalama Birim Satış Fiyatı	5.115	4.025	5.031	6.289	
Satış Geliri		0	9.584.531	27.954.883	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$28.568.676	\$0	\$9.584.531	\$27.954.883	\$37.539.414
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeden Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$0	\$9.584.531	\$27.954.883	\$37.539.414
Net Bugünkü Değer (NPV)	\$28.924.017	\$28.568.676	\$28.219.390		
	52.063.231 TL	51.423.617 TL	50.794.902 TL		
İNDİRGE ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

B BLOK (TİCARET)

- B blokun tamamında, toplam satılabilir dükkan alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan alınan çarşaf liste verilerine üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 4.630 m² olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %10' unun, 2.dönemde %25' inin, 3.dönemde ise %65' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.075.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %25 oranında 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=1,80 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.

B BLOK (TİCARET)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	4.630,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	4.630,00				
		2012-2013	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı		10,00%	25,00%	65,00%	
Satılan Brüt Alan		463	1.158	3.010	
Ortalama Birim Satış Fiyatı	6.449	5.075	6.344	7.930	
Satış Geliri		2.349.725	7.342.891	23.864.395	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$25.827.542	\$2.349.725	\$7.342.891	\$23.864.395	\$33.557.010
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeden Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$2.349.725	\$7.342.891	\$23.864.395	\$33.557.010
Net Bugünkü Değer (NPV)	\$26.134.291	\$25.827.542	\$25.525.964		
	46.780.381 TL	46.489.575 TL	45.946.735 TL		
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

B1 BLOK (KONUT-TİCARİ BLOĞU)

- Toplam satılabilir konut-ofis alanı her bir bölümün brüt alanlarının toplamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan alınan çarşaf liste verilerine üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 17.650 m² olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %30' unun, 2.dönemde %70' inin 3.dönemde ise %0' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.Bu kabule istinaden konut bölümlerin 1.dönemde %25' inin, 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %45' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 1.900.- USD/M² ile ticari mülklerin 1.850.-USD/M² gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %25 oranında 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=1,80 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.

B1 BLOK (KONUT-TİCARİ)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	318,00				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	17.332,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	17.650,00				
		2012-2013	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		25,00%	30,00%	45,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		4.333	5.200	7.799	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	2.415	1.900	2.375	2.969	
Satış Geliri (Konut)		8.232.700	12.349.050	23.154.469	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		30,00%	70,00%	0,00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		95	223	0	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)	2.351	1.850	2.313	2.891	
Satış Geliri (Ticaret)		176.490	514.763	0	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$35.306.597	\$8.409.190	\$12.863.813	\$23.154.469	\$44.427.471
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeden Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$8.409.190	\$12.863.813	\$23.154.469	\$44.427.471
Net Bugünkü Değer (NPV)	\$35.672.263	\$35.306.597	\$34.946.754		
	63.853.351 TL	63.551.875 TL	62.904.157 TL		
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

B2 BLOK (KONUT BLOK)

- Toplam satılabilir konut alanı her bir bölümün brüt alanlarının toplamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan alınan çarşaf liste verilerine üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 21.969 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 konut bölümlerinin 1.dönemde %25' inin, 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %45' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.000.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %25, 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=1,80 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.

B2 BLOK (KONUT)					
YATIRIM SÜRECİ		36			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)		21.969,00			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)		21.969,00			
			2012-2013	2013-2014	2014-2015
			1.dönem	2.dönem	3.dönem
					TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı			25,00%	30,00%	45,00%
Satılan Brüt Alan			5.492	6.591	9.886
Ortalama Birim Satış Fiyatı	2.542	2.000	2.500	3.125	
Satış Geliri		10.984.500	16.476.750	30.893.906	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$46.332.310	\$10.984.500	\$16.476.750	\$30.893.906	\$58.355.156
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeyen Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$10.984.500	\$16.476.750	\$30.893.906	\$58.355.156
Net Bugünkü Değer (NPV)	\$46.814.107	\$46.332.310	\$45.858.204		
	83.797.251 TL	83.398.158 TL	82.544.767 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

B3 BLOK (KONUT-TİCARİ BLOK)

- Toplam satılabilir konut-ticaret alanı her bir bölümün brüt alanlarının toplamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan alınan çarşaf liste verilerine üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 2.061 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 konut bölümlerin 1.dönemde %25' inin, 2.dönemde %30' unun, 3.dönemde ise %45' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %0' ının, 2.dönemde %100' ünün 3.dönemde ise %0' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 1.850.-USD/M² ile ticari mülklerin 2.900.-USD/M² gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %25 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=1,80TL 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.

B3 BLOK (KONUT-TİCARİ)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	563,00				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	1.498,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	2.061,00				
		2012-2013	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		25,00%	30,00%	45,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		375	449	674	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	2.351	1.850	2.313	2.891	
Satış Geliri (Konut)		692.825	1.039.238	1.948.570	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		0,00%	100,00%	0,00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		0	563	0	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)	3.685	2.900	3.625	4.531	
Satış Geliri (Ticaret)		0	2.040.875	0	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$4.593.760	\$692.825	\$3.080.113	\$1.948.570	\$5.721.508
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeyen Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$692.825	\$3.080.113	\$1.948.570	\$5.721.508
Net Bugünkü Değer (NPV)	\$4.639.378	\$4.593.760	\$4.548.833		
	8.304.487 TL	8.268.769 TL	8.187.899 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

C BLOK (TİCARİ BLOK)

- Toplam satılabilir ticaret alanı her bir bölümün brüt alanlarının toplamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan alınan çarşaf liste verilerine üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 1.860 m² olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %0' ının, 2.dönemde %30' unun, 3.dönemde ise % 70' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.700.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %25 oranında 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=1,80TL 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.

C BLOK (TİCARİ)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	1.860,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	1.860,00				
		2012-2013	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı		0,00%	30,00%	70,00%	
Satılan Brüt Alan		0	558	1.302	
Ortalama Birim Satış Fiyatı	5.973	4.700	5.875	7.344	
Satış Geliri		0	3.278.250	9.561.563	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$9.771.502	\$0	\$3.278.250	\$9.561.563	\$12.839.813
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeden Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$0	\$3.278.250	\$9.561.563	\$12.839.813
Net Bugünkü Değer (NPV)	\$9.893.041	\$9.771.502	\$9.652.033		
	17.708.543 TL	17.588.703 TL	17.373.660 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

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 %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **270.720.696.-TL (150.400.387.-USD)** olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	270.720.696 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	150.400.387 .-USD
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer	82.570.033 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu 800 ada 11 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (800 ada 11 parsel)		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1.80.-TL)	EURO (2,30.-TL)
49.456.490,50	27.475.828,06	21.502.821,96
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1.80.-TL)	EURO (2,30.-TL)
270.720.695,86	150.400.386,59	117.704.650,37
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN TOPLAM HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1.80.-TL)	EURO (2,30.-TL)
82.570.032,93	45.872.240,52	35.900.014,32

Toplam Değer;

Sonuç olarak; Değerlemesi yapılan projenin mevcut durum değeri olarak : 49.456.490,50.-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, 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.

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

İstanbul Küçükçekmece Halkalı 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesinde kayıtlı 800 ada 11 parsel numaralı 30.294,51 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ihale edilmiştir. Proje için 06.01.2011 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 270.500.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 30,50 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 82.502.500.-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Ayrıca, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması halinde ise sadece Artan Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirine uygulanmak üzere, Artan Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %30,60 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 - Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede emsal nitelikte kiralık ve/veya kiralanmış arsaya rastlanmadığından kira analizi yapılmamıştır.

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

Değerlemesi yapılan 800 Ada 11 nolu parsel bünyesindeki projenin A-B-B1-B2-B3-C (proje kapsamındaki blokların tamamı) blokları için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

6.5.6 - 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; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Teblięi'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. 800 ada 11 parsel üzerinde bulunan projede tüm bloklar için ruhsatları ve projelerinin onaylanmış olduğu görülmüştür.

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda;
rapor konusu proje kapsamındaki 800 ada 11 parselin

04.06.2012 tarihli toplam değeri için ;

49.456.491 .-TL

(Kırkdokuzmilyondört yüzelli altı bin dört yüz doksan bir Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

58.358.659 .-TL

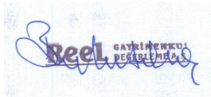
kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
49.456.491	27.475.828	21.502.822	58.358.659

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3000 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı


 Reel Gayrimenkul Değerleme

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı


 Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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.