

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2017



EBRULİ İSPARTAKULE PROJESİ
Avcılar/İSTANBUL

2017/0029

14.02.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 08.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 14.02.2017 tarihinde, 2017/0029 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

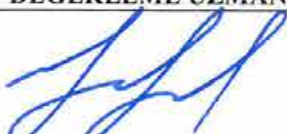

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	08.02.2017
DEĞERLEME TARİHİ	10.02.2017
RAPOR TARİHİ	14.02.2017
RAPOR NO	2017/0029
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstanbul İli Avcılar İlçesi Tahtakale Mahallesi 633/2, 678/11 Numaralı Ada/Parseller
KOORDİNATLARI	633 Ada 2 Nolu Parsel : 41.071676, 28.71143 678 Ada 11 Nolu Parsel: 41.072007, 28.70929
TAPU BİLGİLERİ	Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'nin olan 633 ada, 2 nolu parsel ile 678 ada, 11 nolu parselin tapu bilgilerine ait detaylar için Bkz. Madde 3.2. ve 3.2.1.
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmazlar, 1/1000 Ölçekli Tahtakale İspartakule Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında olup 633 Ada 2 Nolu Parsel: Ticaret Alanı, E:2.00 H:Serbest, 678 Ada 11 Nolu Parsel: Ticaret Alanı, E:2.00 H:Serbest olup detayları için Bkz. Madde 3.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Ebruli İspartakule Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 724 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	76.349.900,00	20.691.029,81
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	72.044.900,00	19.524.363,14
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	353.518.371,00	95.804.436,59
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	132.000.000,00	35.772.357,72
724 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri	308.455.900,00	83.592.384,82
724 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri	311.540.459,00	84.428.308,67

- Rapor tarihi itibari ile TCMB USD döviz satış kuru 3,69-TL olarak alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	10
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	11
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	16
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	16
3.4.2	Belediye İncelemesi	16
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	17
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	18
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	18
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	19
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	19
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	19
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	19
3.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	19
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	22
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	23
4.1.	Değer Tanımları	23
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	23
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	24
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	24
4.1.4.	Faal İşletme Değeri	24
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	25
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	25

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	25
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	26
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları.....	26
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar.....	27
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı).....	27
4.3.2.	Varsayımlar.....	28
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value).....	28
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	28
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield).....	28
4.3.6.	Şerefiye.....	28
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri.....	29
4.3.8.	Rapor Tarihi.....	29
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	30
5.1.	Türkiye Demografik Veriler.....	30
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri.....	31
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	34
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	38
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	39
6.2.	Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri.....	41
6.2.1.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	41
6.2.1.1	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti.....	41
6.2.1.2	Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	42
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri.....	44
6.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	44
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	45
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	46

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 14.02.2017 tarihinde, 2017/0029 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale mahallesinde konumlu 633 ada 2 nolu parsel ve 678 ada 11 nolu parsel üzerinde yer alan "Ebruli İspartakule Projesi"nin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ve proje kapsamında yer alan 724 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 14.02.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Aşgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesinde, 633 ada 2 nolu parsel ve 678 ada 11 nolu parsel üzerinde yer alan Ebruli Ispartakule Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki toplam pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamında yer alan 724 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki değer tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi'nde konumlu 633/2 ve 678/11 ada/parselleri kapsamaktadır.

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölge, belediye idari sınırlarına göre Tahtakale Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tahtakale Mahallesi, Avcılar İlçe Merkezi'nin ve T.E.M Otoyolu'nun kuzeyinde, Eski İstanbul Caddesi'nin batısında yer almaktadır. Konu taşınmazlar, İspartakule ve Başakşehir İlçesi'nin Bahçeşehir ve Şahintepe Mahallelerine komşu konumdadır.

Taşınmazlara ulaşım; Mahmutbey Gişeler'den sonra O-3 Kuzey Yanyolu'na bağlanılıp yaklaşık 5 km. sonra Eski İstanbul Caddesi'ne girilerek yaklaşık 1,5 km. ilerlenerek sağlanır.

Taşınmazların yakın çevresinde İspartakule Koza Evleri, Banu Evleri, Unikonut ve Studio 24 projeleri, mermer fabrikası ve çok sayıda boş parsel yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazlar genel olarak TEM Otoyolu'na (kuşbakışı) yaklaşık 500 m., Bahçeşehir merkeze 1,50 km., Mahmutbey Gişeler'e 10 km., Maslak (TEM Otoyolu ile) merkeze 26 km. mesafededir.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre rapora konu parsellerin mülkiyet bilgileri sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde.

İli : İstanbul
İlçesi : Avcılar
Mahalle : Firuzköy
Maliki : Emlak Konut GYO A.Ş.

Ada/Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (*)	Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	Cilt	Sayfa	Tarih	Yev.
633/2	Arsa	19.915,64	1/1	19.915,64	122	12023	03.04.2015	6909
678/11	Arsa	21.252,85	1/1	21.252,85	124	12251	08.11.2016	24421

Not: Parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine 724 adet bağımsız bölümün değer tespit çalışması tarafımıza sunulan onaylı bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste rapor ekinde sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre, rapor konusu parseller üzerinde herhangi bir not bulunmadığı tespit edilmiştir.

Rapora konu parsellerin mevcut durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Proje" olarak bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

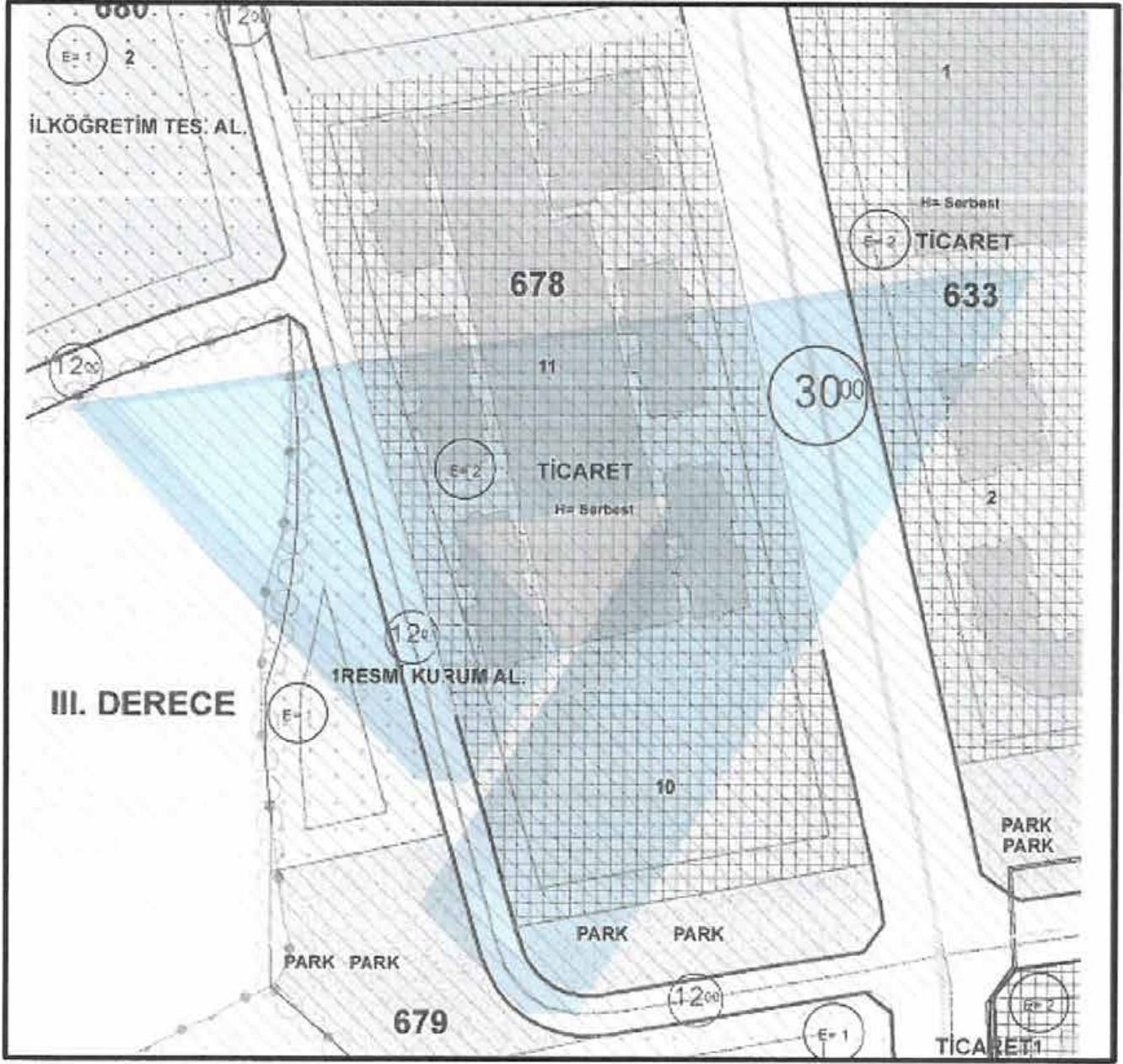
3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Rapora konu 633 ada, 2 nolu parsel ve 678 ada, 11 nolu parsel için Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde "Avcılar İlçesi 24.12.2013 Tadilli Hali İle 30.09.2013 Onanlı İspartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı"na göre **Ticaret Alanı** olarak belirlenen bölge içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir. **İmar Planına göre yapılaşma şartları:** Emsal:2.00 ve H: Serbest şeklindedir.

633 Ada 2 Nolu Parsel



678 Ada 11 Nolu Parsel



**İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI 1/1000
ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
(30.09.2013-24.12.2013-24.07.2014 T.T)**

**PLAN NOTLARI
GENEL HÜKÜMLER**

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Bu plan kapsamında, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, otopark yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği, karayolları kenarına yapılacak tesisler hakkındaki yönetmelik, su kirliliği yönetmeliği ve ilgili yönetmelik hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan mikro bölgeleme çalışmalarında belirtilen hususlara uyulacaktır. İnşaat yapım aşamasında hazırlanacak olan ayrıntılı zemin etüd raporları onaylanmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez. Uygulama aşamasında zemin etüdünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. Yapılacak her türlü binada "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" Hükümlerine uyulacaktır.
5. Planlama içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
6. Yapılarda ve açık alanlarda etkin sıvı ve katı atık yönetimi vb. yöntemlerin proje geneline entegrasyonu sağlanacaktır.
7. Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyunun depolanarak çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.
8. Sürdürülebilir enerji kaynaklarının etkin ve verimli olarak kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.
9. Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur yapılan sarnıçlar emsale dahil değildir.
10. Bina cepheleri veya çatılarda güneş enerjisinden yararlanılacaktır.
11. Enerji nakil hattı koruma kuşağında TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
12. 5378 Sayılı Engelliler hakkında Kanun ve bu kanun kapsamında, Planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulacaktır.
13. Planda ayrılan donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
14. İmar uygulaması ilgili idarenin belirleyeceği etap sınırına göre yapılabilecektir. Daha önceden imar uygulaması ile oluşan parsellerin bu plan ile örtüşmesi halinde imar uygulaması şartı aranmaz.
15. İmar planıyla mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir.
16. Planda konut, özel sağlık, özel ilköğretim, özel ortaöğretim, ticaret ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında oluşturulabilecek en küçük parsel 3000 m²'dir. Diğer fonksiyon alanlarında bu koşul uygulanmayacaktır.
17. Yapı emsali (Maksimum İnşaat Alanı) net imar parseli üzerinden hesaplanacaktır. Hmax-serbest olarak belirlenen imar adalarında zemin üzerindeki kat sayısı 40 katı geçemez.
18. Bu planın onay tarihinden önce inşaat ruhsatı alan yerler hariç olmak üzere, planlama alanında kentsel tasarım projesi onaylanmadan uygulamaya geçilemez kentsel tasarım projesi etaplar halinde yapılabilir.
19. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. İmar adalarında verilen KAKS değeri düzenlenecek mimari projelere göre ada-parcel içinde farklı oranlarda dağıtılabilir. Mülkiyeti aynı malikte bulunmak kaydıyla en fazla iki parsel arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20'sini geçmemek üzere KAKS değeri adalar/parseller arasında kaydırılabilir. Bu durum ilçe belediyesi tarafından kaydırma yapılan ada/parsellerin tapu kayıtlarına beyan edilir.
20. Yapılar ayrıık, ikiz, blok, sıra, ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini

arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilceği gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağılı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir.

21. İmar adalarının yol cephesinde bulunan yol kenarı pasif yeşil bantlardan ve rekreasyon alanlarından araç giriş çıkışı yapılabilir.

22. Bağımsız çatı katı ve çekme kat yapılamaz. maksimum %40 çatı meyili içinde alt kat ile bağlantılı ve alt katın alanının %30'unu geçmemek kaydıyla çatı arası mekan oluşumuna gidilebilir. %40 çatı eğimi içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.

23. İlgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvaffakatı alınarak yapı adaları arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya ve taşıt, alt ve üst geçitleri yapılabilir.

24. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, tesisat odası otopark vb.) olarak kullanılabilir.

25. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir ancak doğal arazi yapısı olanaklar dahilinde korunacaktır. Apartmanlarda bodrum kat yapılmaması durumunda müştemilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo, garaj ile kapıcı dairesi, vb.) ve yarı kapalı çocuk oyun alanı zemin katlarda düzenlenebilir.

26. Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları dışında 25m²'yi geçmeyen bekçi kulübeleri yapılabilir emsale dahil değildir

27. Konut adalarında emsal değerinin %2sini geçmemek ve h_{max}=5.50 m olmak üzere bağımsız ticari kullanımlar yapılabilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

28. Kentsel ve sosyal altyapı alanlarında ve resmi kurum alanlarına ilişkin ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınarak imar planına ve plan notlarına aykırı olmamak kaydıyla uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

29. Parsel sınırı içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında çekme mesafesi içinde kalmak kaydı ile zemin altında kapalı otopark yapılabilir.

30. Planlarda yeşil alan, spor alanı, meydan ve yol gibi kamuya açık alanların zeminaltları ilgili kurumların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı vb) uygun görüşleri alınarak uygulama aşamasında ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınarak zeminaltı katlı otopark yapılabilir.

31. Park alanlarında imar planı tadilatı yapılmadan 50 m²'yi geçmeyen yer altı ve yerüstü trafolar yapılabilir

32. Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.

33. Bodrum katlarda pencere serbest olup, derinliği 1.20 m'yi cephesi bina cephesinin 1/3 ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.

34. Planlama alanı içerisinde bu plan onama tarihinden önce ruhsat alanlar dışında kalan konut, ticaret ve donatı alanlarının otopark ihtiyacı birim başına en az 1 kapalı otopark olarak hesaplanmak şartıyla İstanbul Otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde parsel/ada bünyesinde çözülecektir. Yapı adalarının bodrum katlarında yol tarafındaki çekme mesafeleri korumak koşulu ile kapalı otopark yapılabilir. Bodrum katlardaki otoparklar emsale dahil değildir.

35. Planda ticaret olarak gösterilen alanlarda: büro, iş hanı gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro salonu, apart daire, ofis, sosyo kültürel tesis, yönetim ile ilgili tesisler, özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri gibi kullanımlar yer alabilir.

36. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında; İçerisinde Motel, Lokanta ve Alış-Veriş üniteleri de bulunabilen Resmi ve Sosyal Tesisler, Dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir.

37. Akaryakıt Bakım İstasyonlarında İlgili Kurum ve Kurulu görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, Akaryakıt, Likit Petrol Gaz(LPG), Sıkıştırılmış Doğal Gaz(C4G) ve Sıvılaştırılmış Doğal Gaz (LNG) Satış ve Servis İstasyonu, Elektrikli Araç Sarj İstasyonu Hizmetleri ile Ticari Fonksiyonlar yer alabilir. Bu alan içinde Max Kaks:0.50. max h:6.50 m'dir. Bu alanlarda Karayolu

Trafik Kanunu ve Karayollarında yapılacak tesisler hakkında yönetmelik ve bu konuda yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda Türk Standartları Enstitüsü 11939 ve 12820 Standartlarına uyulacaktır.

38. Planda belirtilen teknik altyapı alanlarında İSKİ, İGDAŞ, TEİAŞ, Telekom, İtfaiye, Muhtarlık vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.

39. Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yol cephesi bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın, Trafo, Telekom yapıları, Santral Binaları, vb amaçla kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

40. Planlama alanı sınırı içerisinde gösterilen kavşak noktaları şematik olup, Uygulamalar İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onanacak uygulama projeleri doğrultusunda yapılacaktır.

41. Planlama alanında merkezi özellik gösteren alanlar civarında özellikle, Sağlık, İtfaiye ve benzeri tesislerin bulunduğu alanlardaki açık alanlar gibi yerlerin uygun noktalara ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve Heliport Yönetmeliğine uymak şartı ile Kamuya ait Heliport iniş- kalkış pisti (Heliport alanı) yapılabilir.

42. Sosyal ve kültürel Tesis Alanlarında her türlü Konferans, Toplantı, Sergi, Fuar, Tiyatro, Sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, Kafe, Lokanta, Yurt, Huzurevi vb. kullanımlar yer alır. Toplam inşaat alanının %15'i kadar Konaklama Tesisleri Yapılabilir.

43. Plan raporunda, Plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlarda meri imar planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

44. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

45. Plandaki İlköğretim Tesis Alanı ve Ortaöğretim Tesis alanları ilgili kurum görüşleri alınarak Anaokulu, Meslek Lisesi, İmam-Hatip Lisesi ve Çok Programlı Liseler olarak kullanılabilir.

46. Temel Eğitim Öncesi Eğitim alanları ihtiyaca göre; Anaokulu veya Kreş alanı olarak kullanılabilir.

47. Özel İlköğretim ve Özel Ortaöğretim Tesis alanlarında Özel Üniversite yapılabilir.

48. Özel İlköğretim ve Özel Ortaöğretim Tesis alanlarında Özel Üniversite yapılması durumunda diğer Eğitim tesisleri yapılamaz.

49. Özel Eğitim tesis Alanlarında eğitime hizmet eden ve toplam inşaat alanının %30 unu geçmeyen Yurt Binası ve benzeri ticaret alanları yer alabilir.

50. Özel Sağlık alanlarında Hastaneye hizmet eden ve toplam inşaat alanının %40 ını geçmeyen Konaklama Tesisleri ve Ticaret alanları yer alabilir.

51. Ticari ünitelerin otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30m²'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır. **24.12.2013 t.t. değişiklik**

52. Sağlık alanı fonksiyonlu alanların otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 60m²'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.

53. Resmi Kurum Alanlarında Belediyeye ait tesisler, Karakol, Muhtarlık, PTT, İSKİ, İtfaiye, İGDAŞ, Telekom vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.

54. Planda belirtilen Sağlık Tesis alanlarında Hastane, Sağlık Ocağı, Dispanser, Doğumevi, Verem Savaş Merkezi, Kan Bankası, Ambulans Servisleri vb. Sağlık Tesisleri yer alabilir.

55. Planda Halk Eğitim Merkezi olarak ayrılan alanlarda başta kadınlar ve çocuklar olmak üzere bölgede yaşayanlara yönelik meslek edindirme, Beceri geliştirme vb. maksatlı eğitim faaliyetinin, kursların yapıldığı tesisler ile engellilere yönelik eğitim tesisleri, Aile merkezleri yer alabilir.

56. Planda belirtilen park alanlarında ve bisiklet yolu güzergahında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca uygun görülecek Kentsel Tasarım Projesine göre uygulama yapılacaktır. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan bisiklet yolu kılavuzunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

3.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Avcılar Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 633/2, 678/8 ve 678/9 nolu ada/parsellerin 03.04.2015 tarih 6909 yevmiye nolu imar uygulaması sonucu ile oluştuğu daha sonra 678/8 ve 678/9 nolu ada/parsellerin 08.11.2016 tarih ve 24421 yevmiye no ile tevhit edilerek 678/11 nolu ada/parselin oluştuğu tespit edilmiştir. Rapor konusu parselleri oluşturan/uygulamaya giren parseller de 2009 yılından beri Emlak Konut GYO mülkiyetindedir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Avcılar Belediyesi'nden edinilen bilgilere göre rapor konusu parsellerin imar durumunda son 3 yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin meydana geldiği öğrenilmiştir.

07.12.2007 tasdik, 09.10.2008 tadilat tarihli 1/1000 ölçekli Tahtakale Ispartakule Uygulama İmar Planında kalmakta iken bu plan iptal edilerek 30.09.2013 tarihli yeni imar planı onaylanmıştır. Bu imar planına yapılan itirazlar değerlendirilerek planlar, 24.12.2013 tarih ve 20477 sayı ile onaylanmış, akabinde 24.07.2014 tarih ve 12166 sayı ile plan değişikliği onaylanmıştır. Ve belediye yetkililerinden 11.05.2016 tarihinde plan notunda değişiklik olduğuna ve bu notun konu parselleri ilgilendirmediğine dair bilgi alınmıştır.

Ayrıca, 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Ispartakule Toplu Konut Alanı'nı da kapsayan alanın yeni yerleşim alanı-rezerv yapı alanı içerisine alındığı öğrenilmiştir.

25.09.2013 tarih 48201018/150/14797 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü yazısı ekinde son bakanlık sınırları gönderilmiştir. Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı ve 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş sınırlarından 02.08.2013 tarih ve 12133 sayılı yazıda bahsedilen ve "uygulamaların mer'i imar plan kararları çerçevesinde ilgili belediyesince yürütülmesinde sakınca bulunmayan alan sınırlarının çıkartılması suretiyle yeniden düzenlenen alan Bakanlık Makamının 20.09.2013 tarih ve 14534 sayılı olur 'ları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. maddesinin 1 no'lu fıkrasının c) bendi kapsamında "REZERV YAPI ALANI" olarak belirlendiği bu alanlardaki uygulamaların 6306 sayılı kanun kapsamında kaldığı ifade edilmiştir. Bu yazı eki sınır değişikliği son gönderilen sınır olup bu sınır değişikliğinden Avcılar Belediyesi sınırları içinde Tahtakale Mahallesi'nde 30.09.2013 tarih ve 15200 sayılı Bakanlık Oluru ile kabul edilen Uygulama İmar Planı kapsamında ve mevcut binaların bulunduğu alanlar ile TEM Otoyolu altında kalan Bahçeşehir Belediyesi'nden Avcılar Belediyesi'ne katılan Eski: 557 Yeni: 386 Ada 1 Parsel civarında değişiklikler olduğu saptanmıştır. Rapor konusu taşınmazlar yeniden rezerv alanı sınırları içerisindedir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu 633 ada 2 parsel, 524 ada 2 nolu parselin 03.04.2015 tarih ve 6909 yevmiye nolu imar işleminden, 678/11 parsel ise 678/8 ve 678/9 nolu ada/parsellerin 08.11.2016 tarih ve 24421 yevmiye no ile tevhit edilerek oluştuğu, 678 ada 8 nolu parsel, 508 ada 4 nolu parselin ve 678 ada 9 nolu parsel ise 523 ada 1 nolu parselin 03.04.2015 tarih ve 6909 yevmiye nolu imar işleminden oluştuğu tespit edilmiştir.

633 ADA 2 PARSEL



678 ADA 11 PARSEL



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Avcılar Belediyesi imar arşivinden yapılan araştırmalar ve yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda parseller bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsat bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	VERİLİŐ NEDENİ	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	633/2	A1	03.02.2017/30-1	YENİ YAPI	V-A	31.982,00	Mesken	166	30
2	633/2	B	03.02.2017/30-2	YENİ YAPI	IV-A	9.610,00	Ofis ve İşyeri Mesken	17 36	6
3	633/2	C1	03.02.2017/30-3	YENİ YAPI	V-A	21.387,00	Mesken	136	25
4	633/2	C2	03.02.2017/30-4	YENİ YAPI	IV-C	15.306,00	Mesken Ofis ve İşyeri	79 8	16
5	633/2	OTOPARK-SOSYAL TESİS	03.02.2017/30-5	YENİ YAPI	III-A	17.404,00	Halka Açığ İkamet Yerleri		3
6	678/11	A2	03.02.2017/29-01	YENİ YAPI	V-A	25.763,00	Ofis ve İşyeri Mesken	5 121	24
7	678/11	D1	03.02.2017/29-02	YENİ YAPI	IV-C	13.930,00	Ofis ve İşyeri Mesken	11 50	16
8	678/11	D2	03.02.2017/29-03	YENİ YAPI	IV-C	13.776,00	Ofis ve İşyeri Mesken	11 52	16
9	678/11	D3	03.02.2017/29-04	YENİ YAPI	IV-A	6.384,00	Mesken	28	8
10	678/11	D4	03.02.2017/29-05	YENİ YAPI	IV-A	6.384,00	Mesken	28	8
11	678/11	D5	03.02.2017/29-06	YENİ YAPI	IV-A	6.384,00	Mesken	28	8
12	678/11	OTOPARK-SOSYAL TESİS	03.02.2017/29-07	YENİ YAPI	III-A	14.708,00	Halka Açığ İkamet Yerleri		3
TOPLAM						183.018,00		778	

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin yapı denetimleri Zeytinlik Mahallesi, Yakutlu Sokak Emek Apartmanı No:4 Daire: 2-5 Bakırköy / İSTANBUL adresindeki Karabağ 1 Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütölmüştür.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekteştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu taşınmazların mevcut imar fonksiyonu göz önünde bulundurularak içinde ticari fonksiyonların yer aldığı bir konut projesinin geliştirilmesinin en verimli ve etkin kullanım olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmamıştır. Yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 724 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde belirtilmiş olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre "İstanbul Avcılar İspartakule 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Torkam İnşaat ve Yatırım A.Ş. – Sıtar İnşaat A.Ş. – Aslan Yapı ve Ticaret A.Ş. Adi ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri: 600.000.000,00-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı: %22,00 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri: 132.000.000,00 TL bedel ve oranlarda 16.03.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu Ebruli İspartakule Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Proje" olarak bulunmasında bir engel olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- 633 ada 2 nolu parsel 19.915,64 m², 678 ada 11 nolu parsel 21.252,85 m² yüzölçümüne sahiptir. Parseller toplam 41.168,49 m² yüzölçüme sahiptirler.
- Projenin konumlu olduğu parsellerden 633 ada 2 parsel genel olarak düz dikdörtgene yakın bir topografik yapıya sahip iken 678 ada 11 parsel ise engebeli ve güney yönünde eğimli ve yine dikdörtgene yakın yapıda bir arazidir.
- 633 ada 2 parsel doğu ve batı yönlerden 678 ada 11 parsel ise batı yönünden imar yoluna cephelidir.

- 633 ada 2 parsel üzerinde şantiye kampı için hazırlık olduğu görülmüştür, parsel üzerinde konteyner ve inşaat malzemesi bulunmaktadır ve parsel sınırını tel çitler belirlemektedir.
- 678 ada 11 parsel üzerinde ise doğal bitki örtüsü bulunmaktadır ve parsel sınırını tel çit çekilmek üzere dikilmiş sac malzemeler belirlemektedir.
- İspartakule 5. Etap Projesi kapsamında 633 ada 2 parsel üzerinde, A1, B, C1, C2 ve otopark-sosyal tesis blokları, 678 ada 11 parsel üzerinde A2, D1, D2, D3, D4, D5 ve otopark-sosyal tesis blokları için ruhsatlar alınmıştır
- Proje kapsamındaki bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı toplam 776' dır.
- Bu bloklarda 724 adet mesken ve 52 adet ticari ünite bulunmaktadır.
- Daire tipleri ve adetleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;

DAİRE ADETLERİ/633 ADA 2 PARSEL					
	2+1	3+1	KONUT	TİCARET	TOPLAM
A1 BLOK	54	112	166	0	166
B BLOK	36		36	17	53
C1 BLOK	136		136	0	136
C2 BLOK	79		79	8	87
TOPLAM	305	112	417	25	442

DAİRE ADETLERİ/678 ADA 11 PARSEL						
	2+1	3+1	4+1	KONUT	TİCARET	TOPLAM
A2 BLOK	39	82		121	5	126
D1 BLOK		24	26	50	11	61
D2 BLOK		26	26	52	11	63
D3 BLOK	1	13	14	28		28
D4 BLOK	1	13	14	28		28
D5 BLOK	1	13	14	28		28
TOPLAM	42	171	94	307	27	334

- Daire tiplerine göre metrekare aralıkları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;

DAİRE TIPLERİNE GÖRE M ² ARALIKLARI / 633 ADA 2 PARSEL		
ADA / PARSEL	DAİRE TİPİ	M ² ARALIĞI
633/2	2+1	114,45-128,72
	3+1	168,21
678/11	2+1	128,15-136,95
	3+1	161,68-181,45
	4+1	192,11-208,19

- Ayrıca dükkan metrekareleri; 71,14 m²- 414,58 m² aralığındadır.
- Bağımsız bölüm bazında toplam 724 adet taşınmazın değer tespiti yapılmış olup değerlendirme yapılan bağımsız bölüme ilişkin onaylı çarşaf liste raporumuz ekinde sunulmuştur.
- Halihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %2,0'dir.
- Proje bünyesinde çarşaf listeden alınan blok bazındaki satılabilir alanlar sunulmuştur.

ONAYLI ÇARŞAF LİSTELERİ MEVCUT BAĞIMSIZ BÖLÜM DETAYLARI			
BLOK NO	KULLANIM AMACI	ADET	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI
A1	DAİRE	166	25.742,88
	DAİRE	36	4.170,02
B	DÜKKAN	17	3.276,10
	DAİRE	136	17.434,64
C1	DAİRE	79	9.958,53
	DÜKKAN	8	2.105,12
C2	DAİRE	121	18.823,87
	DÜKKAN	5	834,06
A2	DAİRE	50	9.109,05
	DÜKKAN	11	1.778,50
D1	DAİRE	52	9.408,84
	DÜKKAN	11	1.651,37
D2	DAİRE	28	5.222,08
D3	DAİRE	28	5.244,12
D4	DAİRE	28	5.218,51
D5	DAİRE	28	
		776	

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Parsellerin O-3 (TEM) Oto Yolu'na ve D-100 – TEM – Haramidere Bağlantı Yolu'na yakın konumda olması gibi nedenlerle karayolu ulaşım imkân ve alternatiflerinin olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Parsellerin yakın çevrelerinde tamamlanan/inşa edilen yeni konut, ofis projelerinin bölgeye kazandırdığı prestij.
- İmar durumları,
- Yüzölçümü açısından alternatif projelerin uygulanabilir olması.

Olumsuz Özellikler

- Projenin konumlu olduğu bölgenin ulaşım imkanlarının zor, alternatiflerin az olması,
- İstanbul'un göreceli de olsa diğer merkezi iş alanlarına uzak olması,
- Projenin henüz tamamlanmamış olması.

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.¹

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tammacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

³ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

4.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDES) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenen pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

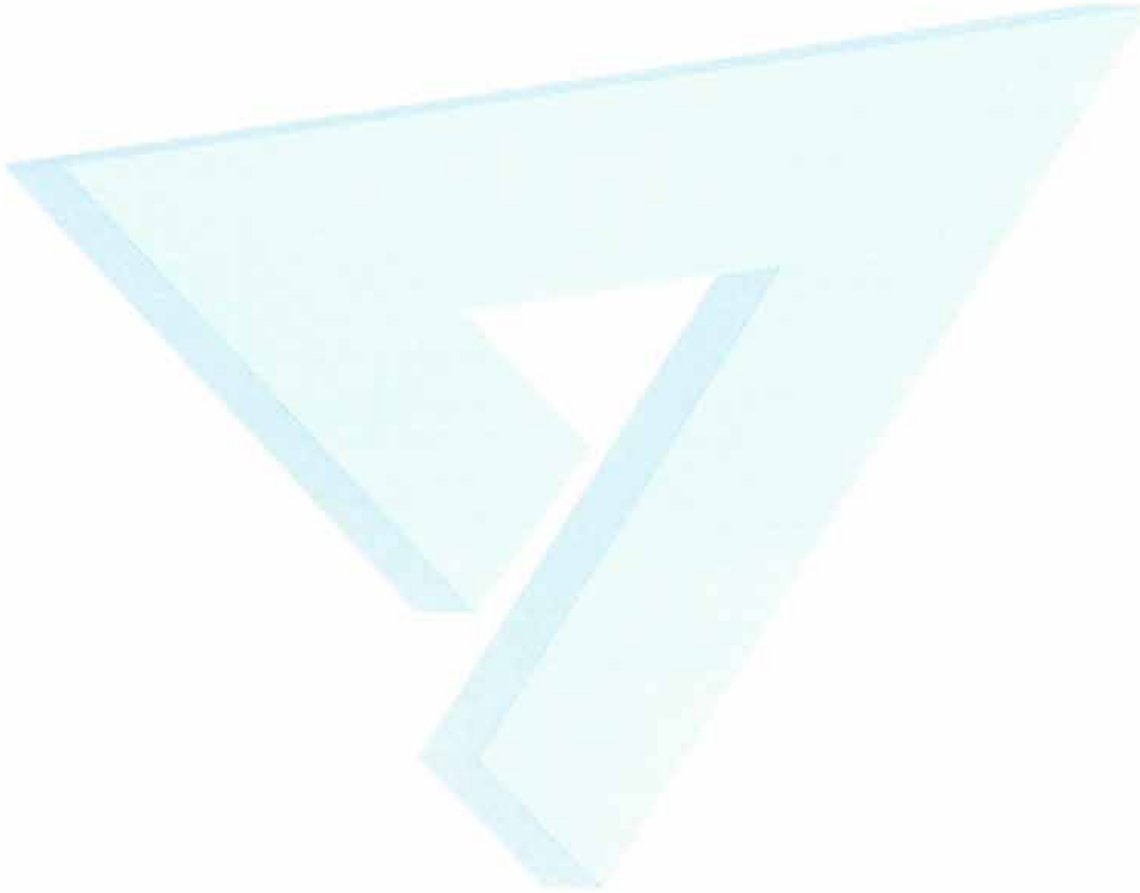
Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.



5.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

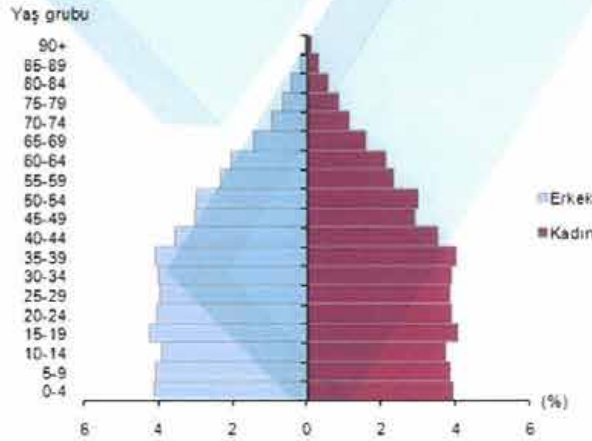
Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.

Nüfus piramidi, 2016



¹ Demografik veriler TÜİK’nun yayımlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'e yükseldi.

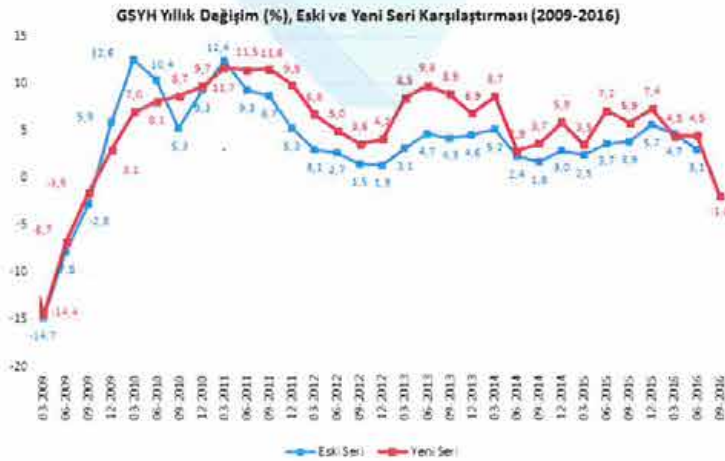
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri

Geride bırakmış olduğumuz 2016 yılının başından sonuna kadar ülkemiz için siyasi gelişmelerin, şiddetini artırarak devam eden terör olaylarının yanı sıra sınır ötesi operasyonların ve bunların içerideki yansımaları başından sonuna kadar damgasını vurmuştur.

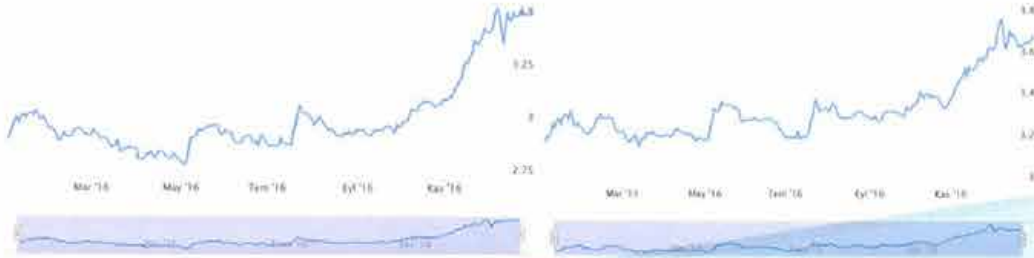
Ekonomik beklentilerin sıkıntılı olduğu 2016 yılı tahmin edildiği gibi geçmiştir. Büyüme rakamları genel olarak iç dinamiklerin etkisinde kalmış ve kamusal tüketimin katıları ile daralma azaltılmaya çalışılmıştır. Özellikle 15 Temmuz süreci, terör ve bağlantılı olarak turizm sektöründeki kayıplar ile küresel ve yakın çevremizdeki jeopolitik gelişmeler ekonomiyi daraltmıştır.

2016 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme hızında yavaşlama görülmeye başladı. Ekonomi üçüncü çeyrekte bir önceki yıla göre %1.8 oranında küçüldü. Türkiye ekonomisi yedi yıl sonra ilk defa küçülme yaşadı.



(*) İstanbul Sanayi Odası internet sitesinden alınmıştır.

ABD de yapılan seçimler ve Donald Trump'ın kazanması, yapılan politik açıklamalar ve oluşan belirsizlikler özellikle gelişmekte olan ülkeler ile birlikte Türkiye'de de büyük satış baskısı yarattı. Ülkemizdeki siyasi, ekonomik riskler de buna eklenince özellikle Dolar/TL kurunda büyük değer kayıpları yaşandı. Türk Lirasının kaydı %20 mertebelerine ulaştı. Merkez bankası faiz indirimleri ve zaman zaman müdahaleler yapsa da değer kaybına engel olamadı.



1 Yıllık Dolar Grafiği

1 Yıllık Euro Grafiği

Bu gelişmeler ile birlikte kredi derecelendirme kuruluşlarının ülke notunda indirim gitmesi Türkiye'nin hareket kabiliyetini azalttı. S&P ülkenin kredi notunu BB+ dan BB'ye, Moody's Baa3'ten Ba1'e indirirken Fitch ise görünümü negatif olarak değiştirmesine karşın yatırım yapılabilir notunu güncellemedi.

Yıl boyunca devam eden jeopolitik riskler, Ortadoğu'daki gelişmeler, yaşanan terör olayları, yine en büyük turist potansiyeline sahip ülke olan Rusya ile yaşanan uçak krizi ülkenin en önemli döviz girdisine sahip sektörü olan turizm sektörüne büyük zarar verdi. Yılın ilk 11 ayı itibarı ile yapılan değerlendirmelerde turist sayısı önceki yıla göre %30 oranında düşüş yaşanmış ve yaklaşık 7-8 milyar dolar büyüklüğünde kayba sebep olmuştur.

YILLAR	TURİZM GELİRİ (1000\$)	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA (\$)
2003	13.854.866	16.302.053	850
2004	17.076.606	20.262.640	843
2005	20.322.112	24.124.501	842
2006	18.593.951	23.148.669	803
2007	20.942.500	27.214.988	770
2008	25.415.067	30.979.979	820
2009	25.064.482	32.006.149	783
2010	24.930.997	33.027.943	755
2011	28.115.692	36.151.328	778
2012	29.007.003	36.463.921	795
2013	32.310.424	39.226.226	824
2014	34.305.904	41.415.070	828
2015	31.464.777	41.617.530	756
2016	22.107.440	31.365.330	705

(*) TURSAB internet sitesinden alınmıştır.

2017 yılı Türkiye için 2016 yılındaki sıkıntuların devam edeceği bir yıl olacak. 2016 yılında ekonomiyi etkileyen tüm unsurların mevcut olması veya süregelmesi 2017 yılı ekonomisini de etkileyecektir.

Yeni yılda da yine büyüme, kur, faiz ve enflasyon, işsizlik, bütçe ve cari açık, ihracat, ihracat ülke ekonomisinin önemli unsurları olacaktır.

Hükümet 2017'de ekonomik büyümenin yüzde 4 civarında olmasını hedefliyor. Ancak tahminler bu rakamların daha düşük olacağı yönünde genel tahminler % 3 dolayında olacağı şeklindedir. Merkez Bankası'nın düzenlediği beklenti anketi 2017 yılı büyüme beklentisi yüzde 3,2 olarak çıkmıştır. Bu tahminler IMF ile Avrupa Komisyonu için %3, OECD için 3,3 civarındadır. Son yıllarda ekonomideki kötü sinyaller ile birlikte yükselen işsizlik 2017 yılında artacaktır. İşsizlik oranı hedefi % 10,2 düzeyinde olup bu hedef IMF'nin de tahmin oranı ile çakışmaktadır.

2017'de enflasyon hedefi yine yüzde 5 düzeyinde. Ancak Merkez Bankası 2017 sonunda enflasyonun yüzde 6,5 olacağını tahmin ediyor. Yani Merkez Bankası daha şimdiden 2017'de de enflasyonda hedefe ulaşamayacağını kabul ediyor. Bu durumda normalde Merkez Bankası'ndan enflasyonu hedefe yaklaştıracak bir para politikası izlemesi beklenir. Ancak 2016'da hiç de böyle olmadı. Merkez 2016'ya da yüzde 6,5'lik enflasyon tahminiyle girmiş ve bu tahminini ocak ayında yüzde 7,5'e çıkarmıştı. Ancak buna rağmen mart ayından eylül ayına kadar gecelik faizleri indirdi ve ancak döviz kurlarında yükseliş başlayınca faizleri yükseltti.

ABD'de faizlerde yükseliş beklendiği için 2017'de doların dünyada güçlenmeye devam edeceği öngörülüyor. Türkiye'de ise siyasi belirsizlik süreceği gibi görünüyor. 2017'de başkanlık sistemine geçişi içeren bir referandumun yapılacağı. Bu referandumdan sonra olası bir erken seçim olabileceğini düşünenler de bulunuyor. Hal böyle olunca döviz piyasalarında yine hareketli günler yaşanmasını bekleyebiliriz.

Son yıllarda ihracatta işlerin kötü gitmesine neden olan sorunlarda pek düzelme görünmüyor. Küresel ekonomideki büyümenin 2017'de de vasatın üzerine çıkması beklenmiyor. Komşu ülkelerle yaşadığımız sorunlar da sürüyor. Sadece Rusya ile ilişkilerde bir yumuşama var ama onun da henüz ihracata olumlu bir yansıması görülmemiş değil. Bu durumda ihracatta işler 2017'de de kötü gitmeye devam edebilir. Ancak ekonomide bir toparlanmanın gerçekleşmesi halinde ekonomi yavaş büyümeye devam ederse ithalattaki gerileme de sürebilir.

2016 yılında ekonomide işler iyice bozulduğu halde cari açık yeniden yükselişe geçti. Hükümet 2017'de bu oranı yüzde 4,2'ye indirmeyi hedefliyor. Ancak beklentiler genelde yükseliş olacağı yönünde.

Hükümetin hedefine göre 2017'de bütçe açığının milli gelire oranı yüzde 1,9 olacak. Bu da 2017'de hükümetin harcamalara daha da fazla yükleneceğini düşündürüyor. Ekonomide işler böyle devam ederse kamu harcamaları ve dolayısıyla bütçe açığı daha da artabilir. Ancak yine de bütçe açığının tehlike sınırının üzerine çıkması ihtimali düşük.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İstanbul İli²

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliçi çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'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. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

² İl hakkındaki bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece (766.609), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (14.478) olmuştur. İstanbul en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

2016 - İstanbul İli Nüfus Dağılımı

İLÇE	NÜFUS	İLÇE	NÜFUS
İstanbul(Adalar)-1103	14,478.00	İstanbul(Gaziosmanpaşa)-1336	499,766.00
İstanbul(Arnavutköy)-2048	247,507.00	İstanbul(Güngören)-2010	298,509.00
İstanbul(Ataşehir)-2049	422,513.00	İstanbul(Kadıköy)-1421	452,302.00
İstanbul(Avcılar)-2003	430,770.00	İstanbul(Kağıthane)-1810	439,685.00
İstanbul(Bağcılar)-2004	751,510.00	İstanbul(Kartal)-1449	459,298.00
İstanbul(Bahçelievler)-2005	598,097.00	İstanbul(Küçükçekmece)-1823	766,609.00
İstanbul(Bakırköy)-1166	222,437.00	İstanbul(Maltepe)-2012	490,151.00
İstanbul(Başakşehir)-2050	369,810.00	İstanbul(Pendik)-1835	691,681.00
İstanbul(Bayrampaşa)-1886	273,148.00	İstanbul(Sancaktepe)-2054	377,047.00
İstanbul(Beşiktaş)-1183	189,356.00	İstanbul(Sarıyer)-1604	342,753.00
İstanbul(Beykoz)-1185	250,410.00	İstanbul(Şile)-1659	34,241.00
İstanbul(Beylikdüzü)-2051	297,420.00	İstanbul(Silivri)-1622	170,523.00
İstanbul(Beyoğlu)-1186	238,762.00	İstanbul(Şişli)-1663	272,803.00
İstanbul(Büyükçekmece)-1782	237,185.00	İstanbul(Sultanbeyli)-2014	324,709.00
İstanbul(Çatalca)-1237	68,935.00	İstanbul(Sultangazi)-2055	525,090.00
İstanbul(Çekmeköy)-2052	239,611.00	İstanbul(Tuzla)-2015	242,232.00
İstanbul(Esenler)-2016	457,231.00	İstanbul(Ümraniye)-1852	694,158.00
İstanbul(Esenyurt)-2053	795,010.00	İstanbul(Üsküdar)-1708	535,537.00
İstanbul(Eyüp)-1325	377,650.00	İstanbul(Zeytinburnu)-1739	287,897.00
İstanbul(Fatih)-1327	417,285.00		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turizm Bakanlığının verilerine göre, İstanbul'u, Ocak-Ekim 2015 döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 artışla 10 milyon 744 bin 448 turist ziyaret etti. Yılın 10 ayında İstanbul'a gelenlerin milliyetlerine bakıldığında ilk sırada yüzde 10,4 ile Almanlar yer aldı. Bu oranlarla İstanbul'a Almanya'dan 1 milyon 118 bin 13, İran'dan 632 bin 242, ABD'den 501 bin 150, İngiltere'den 464 bin 678, Rusya'dan 433 bin 649, Irak'tan 405 bin 854, Fransa'dan 403 bin 413, Suudi Arabistan'dan 378 bin 610, İtalya'dan 305 bin 594, Suriye'den 278 bin 296, Hollanda'dan 259 bin 31, Çin'den 256 bin 142, Ukrayna'dan 225 bin 664, Libya'dan 215 bin 993 ve Azerbaycan'dan 197 bin 942 kişi geldi. Arap ülkelerinden gelen ziyaretçi sayısında geçen yıla göre yüzde 19 artış gözlemlendi. İstanbul'u 10 ayda Arap ülkelerinden 2 milyon 179 bin 731 kişi ziyaret etti.

5.3.2 Avcılar İlçesi³

Avcılar, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece İlçesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.850 hektar yani 38,5 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. İstanbul'a 27 km. uzaklıktadır. TEM otoyolu, E-5 (D-100) Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.

İlçede, Avcılar Merkez, Ambarlı, Cihangir, Gümüşpala, Denizköşkler, Üniversite, Mustafa Kemal Paşa, Firuzköy, Tahtakale ve Yeşilkent Mahalleleri bulunmaktadır.



³ İlçe hakkındaki bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.

Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir.

Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır. Ayrıca her türlü sosyal faaliyetlerin düzenlendiği Barış Manço Kültür Merkezinde ve Denizköşkler Mahallesindeki Ek Hizmet Binasında ücretsiz kurslar verilerek, çeşitli etkinlikler gösterime sunulmaktadır.

Türkiye'nin her bölgesinden gelen insanlar Avcılar'a yerleşmiş bulunmaktadır. Hızla gelişen ilçenin nüfusu da hızla artmakta ve inşaat sektörü bölgenin en kuvvetli sektörlerinden biri olmaya devam etmektedir. Avcılar İlçesinde 1950 yılına kadar nüfus artışı genel değerlerin altında kalmışsa da bu artış 1959 yılında yakıt dolum tesislerinin yapılması, 1964 yılında TEK Ambarlı Termik santralının kurulması ile 1950 yılından sonra hızlı bir ivme kazanmıştır.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların zeminde inşaat işleri henüz tamamlanmamış ve bu sebepten dolayı henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz “Proje” kapsamında değerlendirilmiştir.

Projenin mevcut hali ile değerine ulaşmak için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemde maliyet unsurlarından olan arsa değerine ulaşmak için **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerine ulaşmak için **Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi** ve bu yöntemle birlikte dolaylı olarak **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** tercih edilmiştir.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Bölgede Satışa Sunulan Arsa Emsalleri:

- **Turvap Bahçeşehir Temsilciliği (533 633 74 09):** Tahtakale Mahallesi'nde konumlu, Konut Alanı imarlı, Emsal:0,75 H:Serbest yapılaşma şartları olan 9.159 m² arsanın 15.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.638,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 214 87 36):** Tahtakale Mahallesi'nde, konut alanı Emsal:1,50 H:Serbest yapılaşma şartları olan 14.600 m² arsanın 54.166.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 3.710,-TL/m²)
- **Enerji İnşaat Emlak (545 247 87 91):** Firuzköy Mahallesi'nde, 648 ada 5 parselde konumlu, Konut Alanı imarlı, Emsal: 1.50 14.000 m² arsanın 53.795.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.843,-TL/m²)
- **Ovam Harita Gayrimenkul (532 218 02 14):** Tahtakale Mahallesi'nde rezerv yapı alanında kalan, tarla vasıflı olan 586 m² arsanın 600.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.024,-TL/m²)
- **Enes Emlak (535 813 29 66):** Tahtakale Mahallesi'nde konumlu, rezerv yapı alanında kalan 608 m² arsanın 1.200.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.974,-TL/m²)
- **Veka Gayrimenkul (532 157 43 04):** Tahtakale Mahallesi'nde konumlu, rezerv yapı alanında kalan 586 m² arsanın 600.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.024,-TL/m²)
- **Sahibinden (507 702 88 56):** Tahtakale Mahallesi'nde, 298 m² arsanın 950.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.563,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 615 26 86):** Tahtakale Mahallesi'nde, tarla vasıflı, 492 m² arsanın 985.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.002,-TL/m²)

Konut Emsal Araştırması:

- **Uni Gayrimenkul (532 343 84 00):** Tahtakale Mahallesi'nde, Unikonut Projesinde, 9. Katta konumlu, 1+1 73 m² dairenin, 265.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.630,-TL/m²)
- **Uni Gayrimenkul (532 343 84 00):** Tahtakale Mahallesi'nde, Unikonut Projesinde, 8. Katta konumlu, 2+1 101 m² dairenin, 365.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.614,-TL/m²)

- **Setup Gayrimenkul (532 591 74 23):** Tahtakale Mahallesi'nde, Yeni Hayat Evleri Projesinde, 6. Katta konumlu, 4+1 189 m² dairenin, 595.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.148,-TL/m²)
- **Evorm Gayrimenkul (532 403 11 10):** Tahtakale Mahallesi'nde, Uni Konut Projesinde, 1. Katta konumlu, 3+2 235 m² dairenin, 780.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.319,-TL/m²)
- **Uni Gayrimenkul (532 343 84 00):** Tahtakale Mahallesi'nde, Unikonut Projesinde, 14. Katta konumlu, 3+1 143 m² dairenin, 450.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.147,-TL/m²)
- **Evola Gayrimenkul (533 546 53 39):** Tahtakale Mahallesi'nde, Olimpos Sitesinde, 11. Katta konumlu, 3+1 128 m² dairenin, 425.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.320,-TL/m²)
- **Evola Gayrimenkul (533 546 53 39):** Tahtakale Mahallesi'nde, Olimpos Sitesinde, 3. Katta konumlu, 2+1 105 m² dairenin, 335.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.190,-TL/m²)
- **Sahibinden (533 687 68 47):** Tahtakale Mahallesi'nde, Olimpos Sitesinde, 2. Katta konumlu, 3+1 134 m² dairenin, 470.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.507,-TL/m²)
- **Rad Yapı Grup (544 461 91 61):** Tahtakale Mahallesi'nde, Yeni Hayat Sitesinde, 8. Katta konumlu, 4+1 194 m² dairenin, 575.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.964,-TL/m²)
- **Site Emlak (544 770 02 34):** Tahtakale Mahallesi'nde, Bizim Evler 1 Projesinde, 6. Katta konumlu, 1+1 85 m² dairenin, 315.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.706,-TL/m²)

Dükkan Emsal Araştırması:

- **Century 21 Bey Group (541 365 70 91):** Tahtakale Mahallesi'nde, Ispartakule Innovia Çarşı'da yer alan, 2.500,-TL/ay bedel ile kiracılı, 1.bölüm 70 m² dükkanın 600.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~ 8.571,-TL/m²)
- **Site Emlak (555 250 3055):** Ispartakule Beritler'de 155 m² 2 bölümlü dükkanın 645.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer:~4.161,-TL/m²)
- **Turyap Ispartakule (535 341 11 74):** Tahtakale Mahallesi'nde, Ispartakule Bizim Çarşı'da yer alan, 3.bölüm 315 m² dükkanın 2.750.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~ 8.730,-TL/m²)

- **Alf Alliance (542 379 79 63):** Tahtakale Mahallesi'nde, Ispartakule Innovia Çarşı'da yer alan, 1.bölüm 45 m² dükkanın 430.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~ 9.556,-TL/m²)
- **Avrupa Emlak Danışmanlığı (542 669 46 36):** Rapora konu taşınmaza yakın ancak Başakşehir İlçesi içerisinde yer alan 340 m² dükkanın 2.200.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~ 6470,-TL/m²)

6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

6.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslama yapılmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda tabloda rapor konusu taşınmazlar baz alınarak yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4	5
YÜZÖLÇÜM (m ²)	9159	14600	14000	586	608
	15.000.000	54.166.000	53.795.000	600.000	1.200.000
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	1,638	3,710	3,843	1,024	1,974
PAZARLIK PAYI	5%	20%	20%	5%	10%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1.556	2.968	3,074	973	1.777
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-25%	-15%	-15%	-30%	-15%
KONUM DÜZELTMESİ	20%	-25%	-25%	20%	-10%
İMAR FONKSİYONU /HİSSELİ OLMA DURUMU DÜZELTMESİ	25%	5%	5%	30%	30%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1.867	1.929	1.967	1.167	1865
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	(1.759) ~1.750				

Tüm bu veriler ışığında proje kapsamındaki parsellerin mevcut özellikleri, yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümleri, imar fonksiyonları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Buna göre rapor konusu parsellerin birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	TAKDİR EDİLEN BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
633	2	19.915,64	Ticaret	1.750	34.852.370,00
678	11	21.252,85	Ticaret	1.750	37.192.487,50
TOPLAM					(72.044.857,50) ~72.044.900,00

6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu Ispartakule 5. Etap Projesi'nde mevcut durum itibariyle 633 ada 2 parsel ve 678 ada 11 parsellere ilişkin yapı ruhsatları alınmıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den alınan bilgiye göre proje mevcut durum itibariyle % 2,0 inşaat seviyesine sahiptir.

Yapı ruhsatları, rapor konusu proje kapsamındaki bloklar için, III-A, IV-A, IV-C ve V-A sınıfı olarak düzenlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2017 yılı birim maliyet tabloları henüz açıklanmadığı için 2016 yılı birim maliyet tabloları mesnet alınmış ve birim maliyetlere yaklaşık %10 oranında arttırılarak maliyet hesapları yapılmıştır. (2016 yılı bina maliyetleri şu şekildedir; III-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyeti 630, TL/m², III-B sınıfına giren yapıların m² birim maliyeti 750, TL/m², IV-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 800,- TL/m², IV-C sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.030,- TL/m², V-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.320,- TL/m²'dir.) Maktuen değer hesaplanmasında m² birim değerinin parselin yüzölçümü bazında 100,- TL/m² olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyetleri bu hususlar çerçevesinde hesaplanmıştır.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM KAT ADEDİ	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	633/2	A1	V-A	31.982,00	30	1.450	46.373.900,00
2	633/2	B	IV-A	9.610,00	6	880	8.456.800,00
3	633/2	C1	V-A	21.387,00	25	1450	31.011.150,00
4	633/2	C2	IV-C	15.306,00	16	1130	17.295.780,00
5	633/2	OTOPARK-SOSYAL TESİS	III-A	17.404,00	3	700	12.182.800,00
6	678/11	A2	V-A	25.763,00	24	1450	37.356.350,00
7	678/11	D1	IV-C	13.930,00	16	1130	15.740.900,00
8	678/11	D2	IV-C	13.776,00	16	1130	15.566.880,00
9	678/11	D3	IV-A	6.384,00	8	880	5.617.920,00
10	678/11	D4	IV-A	6.384,00	8	880	5.617.920,00
11	678/11	D5	IV-A	6.384,00	8	880	5.617.920,00
12	678/11	OTOPARK-SOSYAL TESİS	III-A	14.708,00	3	700	10.295.600,00
Çevre Düzenleme, Altyapı, Aydınlatma vs. (Maktuen) Değer							4.116.849,00
							215.250.769,00

Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %2,0 olduğu kabulü ile mevcut maliyet;

% 2,0 x 215.250.769 TL = (4.305.015,38) ~ **4.305.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizine Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	72.044.900,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	4.305.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	76.349.900,00

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı %22 dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir.

Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir.

Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	72.044.900,00
--	---------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Yapılan hesaplamalar sonucunda projenin tamamlanması halindeki değeri, proje geliştirilmiş arsa değeri ve hasılat bileşenleri ile bunların bu güne taşınmış güncel değerlerine ulaşılabacaktır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 22 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Halihazırda yasal izinleri mevcut parsel üzerindeki satılabilir inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kullanılan Veriler ve Varsayımlar

- Bağımsız bölümlere ilişkin çarşaf listeler hazırlanmıştır. Buna göre proje parsellerin satılabilir alanlar aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

SATILABİLİR ALANLAR	
MESKEN	110.332,54
DÜKKAN	10.165,33

- Hesaplamalarda bu alanlar kullanılmıştır
- Hesaplamalarda projeden elde edilen veriler ile yapılan kabuller birlikte kullanılmıştır. Hesaplamalarda aşağıdaki kabuller yapılmıştır.
- Daire satış m² birim fiyatlarının ortalama 2.800,-TL/m² olacağı varsayılmıştır. Dükkânların birim değeri belirlenirken eklenti alanların da mevcudiyeti dikkate alınmış ve satış m² birim fiyatının 5.000,-TL/m² olacağı kabul edilmiştir.
- Konut satışlarının 2017 senesinde %70, 2018 senesinde %30 olarak tamamlanacağı; dükkân satışlarının ise 2018 yılında tek seferde tamamı olarak satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Bu birim fiyatların her yıl yüzde 10 artacağı kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.



- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)

Ulaşılan Değer

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	353.518.371
Hasılat Payı	0,22
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	77.774.042

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi'nde konumlu Ebruli İspartakule Projesi'nin mevcut durumuyla toplam değeri 76.349.900,-TL, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 72.044.900,-TL, projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 353.518.371,-TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen gelir ise 77.774.042,-TL olarak hesaplanmıştır. Ancak yapılan sözleşmeye göre **asgari Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen gelir asgari 132.000.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parsellerin arsa değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 724 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değerlerinin toplam değeri olarak **308.455.900,00-TL** bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz sonuç bölümünde de sunulmuştur.

Değerleme konusu İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi'nde konumlu Ebruli İspartakule Projesi'dir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	76.349.900,00	20.691.029,81
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	72.044.900,00	19.524.363,14
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	353.518.371,00	95.804.436,59
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	132.000.000,00	35.772.357,72
724 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri	308.455.900,00	83.592.384,82
724 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri	311.540.459,00	84.428.308,67

- Rapor tarihi itibarı ile TCMB USD döviz satış kuru 3,69-TL olarak alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 724 Adet Bağımsız Bölümün Değer Tespit Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve TAKBİS Belgeleri
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi Ve Onaylı Mahal Listesi
- Onaylı Yönetim Planı
- Uydu Görüntüsü
- Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri