

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Hoşdere - Başakşehir / İSTANBUL
(Bahçekent Flora Projesi)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	:	28 Mayıs 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	28 Mayıs 2014
Rapor Tarihi	:	02 Haziran 2014
Müşteri / Rapor No	:	031 – 2014/3434
Değerleme Konusu	:	Bahçekent Flora Projesi,
Gayrimenkullerin Adresi	:	656 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 no'lu parseller Hoşdere – Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 656 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 no'lu parseller
Sahibi	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	:	Bkz. İmar durumu incelemesi bölümü
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin isteği doğrultusunda proje bünyesindeki 875 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değerinin tespiti yapılmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	76.675.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	74.895.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	323.310.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	81.670.000,-TL
Proje bünyesinde yer alan 875 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	203.032.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

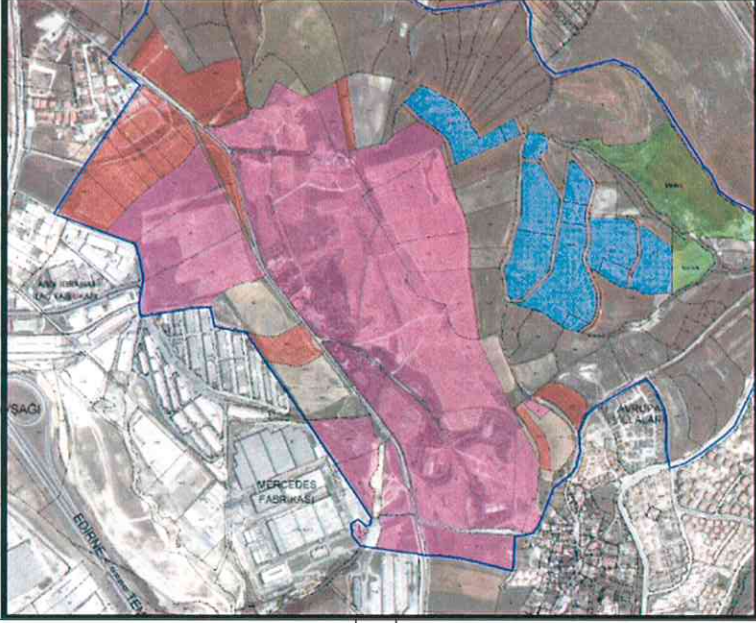
Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	11
4.4.2	Belediye İncelemesi	12
4.4.3	Kadastro İncelemesi	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	13
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	13
5.2	PROJE PARSELLERİ HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER	14
5.3	PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER	14
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	16
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	17
6.3	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	20
6.4	PIYASA ARAŞTIRMASI	21
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
7.2	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	23
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	24
8.1.1.1.b	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.1.2.	Arsalar üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:.....	29
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	30
10. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	30
11. BÖLÜM	SONUÇ.....	31

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Bahçekent Flora Projesi
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 02 Haziran 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 656 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 no'lu parseller
MEVCUT KULLANIM	: Hafriyat işleri devam etmektedir.
İMAR DURUMU	: Bkz. İmar durumu bölümü
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	: 76.675.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	: 74.895.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	: 323.310.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	: 81.670.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmetin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 875 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü pazar değerleri de takdir olunmuştur.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

656 ada 1 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 656
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 20.817,91 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3635
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4622
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

656 ada 2 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 656
PARSEL NO	: 2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 17.589,53 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3636
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4623
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

656 ada 3 parsel

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere
MEVKİİ	:	---
ADA NO	:	656
PARSEL NO	:	3
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	22.449,31 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı
YEVMIYE NO	:	3635
CİLT NO	:	47
SAYFA NO	:	4624
TAPU TARİHİ	:	14.03.2013

657 ada 1 parsel

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere
MEVKİİ	:	---
ADA NO	:	657
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	31.012,65 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı
YEVMIYE NO	:	3635
CİLT NO	:	47
SAYFA NO	:	4627
TAPU TARİHİ	:	14.03.2013

657 ada 2 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: Hoşdere
MEVKİİ	: ---
ADA NO	: 657
PARSEL NO	: 2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 27.887,14 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3636
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4628
TAPU TARİHİ	: 14.03.2013

(*) Arsalar üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden 30.05.2014 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen notlar bulunmaktadır.. Takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Parseller üzerinde müştereken:

Beyanlar Bölümü:

- Üzerindeki binalar Milli Savunma Bakanlığınca inşa edilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

Not: Parseller üzerinde herhangi bir askeri faaliyet bulunmamakla beraber taşınmazların bulunduğu bölgede yeni imar planları hazırlanmıştır. Taşınmazların üzerindeki beyanlar imar uygulaması neticesinde taşınmazların üzerine taşınmış olup taşınmazların üzerinde inşa edilmekte olan proje için olumsuz bir etki bulunmamaktadır.

Rapor konusu parsellerin tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldıkları belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü'nden temin edilen plan paftaları rapor ekinde sunulmuştur.

Sayfa 24'de rapor konusu parsellerin imar durumları ve yapılaşma hakları tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	ADA/ PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	FONKSİYON	EMSAL
1	656/1	20.817,91	Ticaret Alanı	0,50
2	656/2	17.589,53	Konut Alanı	2,00
3	656/3	22.449,31	Rekreasyon Alanı	0,05
4	657/1	31.012,65	Ticaret Alanı	0,50
5	657/2	27.887,14	Konut Alanı	2,00

Not-1: 656 ada 3 no'lu parselde H: 6,50 m, diğer parsellerde ise H: Serbesttir.

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tablolarda listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
656 / 2	A3	23.05.2014 - 00227	118	12.543,00	IV-A
656 / 2	B2	23.05.2014 - 00228	84	13.494,21	IV-A
656 / 2	B3	23.05.2014 - 00229	84	13.494,21	IV-A
656 / 2	D	23.05.2014 - 00230	84	18.044,41	IV-A
656 / 2	Sosyal tes.	23.05.2014 - 00231	0	14.176,33	III-A
657 / 2	A1	23.05.2014 - 00232	114	12.543,44	IV-A
657 / 2	A2	23.05.2014 - 00233	118	12.545,00	IV-A
657 / 2	B1	23.05.2014 - 00234	60	10.888,38	IV-A
657 / 2	C1	23.05.2014 - 00235	53	10.097,84	IV-A
657 / 2	C2	23.05.2014 - 00236	48	9.485,14	IV-A
657 / 2	C3	23.05.2014 - 00237	56	10.079,14	IV-A
657 / 2	C4	23.05.2014 - 00238	56	10.079,14	IV-A
657 / 2	Sosyal tes.	23.05.2014 - 00239	0	13.050,76	III-A
GENEL TOPLAM				160.521	

656 ada 1 ve 3 no'lu parseller ile 657 ada 1 no'lu parsel için henüz yapı ruhsatları mevcut değildir.

Projenin yapı denetim işleri Güzelyurt Mahallesi, 7 Cadde, Delta Plaza B2 Blok Kat: 6 No: 13 Esenyurt İstanbul adresinde konumlu olan Gün Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

İlgili mevzuat uyarınca 656 ada 2 no'lu parsel ile 657 ada 2 no'lu parseller üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parseller imar uygulamasına girerek yeni parseller oluşmuştur. Detaylı rapor içerisinde kadastro incelemesi altında sunulmuştur.

14.03.2013 tarih, 3635 ve 3636 yevmiye no ile satış işleminden mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarındaki değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- 656 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 parseller 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı'na istinaden yapılan imar uygulaması neticesinde oluşmuşlardır. İmar uygulaması öncesindeki parsel bilgilerinin detayları rapor içerisinde kadastro incelemesi altında verilmiştir.
- Taşınmazlar için 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı ile ilk defa planlama yapılmıştır.
- Parseller Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 tarih ve 8552 sayılı yazısında; 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yeni yerleşim alanı-rezerv yapı alanı içerisine alındığı belirtilmiştir. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 30.04.2014 tarih ve 28987 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğu belirtilmekte olup rapor konusu taşınmazlar Rezerv Yapı Alanı dışarısında kalmıştır.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde kadastral değişiklikleri aşağıda sıralanmıştır.

- 656 ada 2 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 657 ada 2 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 656 ada 1 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur. 656 ada 5 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 657 ada 1 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 656 ada 3 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.

5.2 PROJE PARSELLERİ HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER

- Değerlemeye konu parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
656	1	20.817,91
656	2	17.589,53
656	3	22.449,31
657	1	31.012,65
657	2	27.887,14
TOPLAM		119.756,54

- Parseller kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Parseller düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- Açık alanlar ham toprak ve kısmen beton kaplıdır.
- Genel olarak parseller üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3 PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER

- 656 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 no'lu parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile İzka İnş. Taah. Müh. Ltd. Şti. – Dağ Müh. Müt. Tic. ve San. Ltd. Şti. ortaklığı arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 320.000.000 TL + KDV

Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 25,26

Arsa Satış Karşılığı Asgeri Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 80.832.000,-TL

- Proje kapsamında halihazırda 656 ada 2 parsel ve 657 ada 2 parsel üzerindeki projenin inşaatı işleri (hafriyat) başlamıştır.
- Halihazırda parsellerde hafriyat işleri devam etmekte olup genel inşaat seviyesi yaklaşık % 1 mertebesindedir.
- 656 ada 2 no'lu parsel ve 657 ada 2 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan proje bünyesindeki taşınmazların ana hatları aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
656 / 2	A1	1+1	65,18 - 66,20	60	118
		2+1	108,66 - 109,80	58	
	B2	2+1	118,11 - 119,04	26	84
		3+1	145,63 - 146,38	58	
	B3	2+1	118,11 - 119,12	26	84
		3+1	145,63 - 146,38	58	

	D	3+1	162,72 - 163,02	22	84	
		4+1	187,17	62		
657 / 2	A1	1+1	64,89 - 65,91	58	114	
		2+1	108,18 - 109,32	56		
	A2	1+1	65,18 - 66,20	60	118	
		2+1	108,66 - 110,06	58		
	B1	2+1	117,97 - 119,65	20	60	
		3+1	145,46 - 146,21	40		
	C1	2+1	102,77	2	53	
		3+1	145,25 - 156,07	51		
	C2	2+1	102,36	2	48	
		3+1	144,67 - 155,45	46		
	C3	2+1	101,96	2	56	
		3+1	144,10 - 154,84	54		
	C4	2+1	101,96	2	56	
		3+1	144,10 - 154,84	54		
	TOPLAM					875

- Proje bünyesinde ayrıca bir 656 ada 1 ve 3 parseller ile 657 ada 1 parsel üzerinde yapılacak ticari üniteler bulunmaktadır. Bu yapılar için yapı ruhsatları henüz alınmıştır.
- Projeye ait mahal listesi rapor ekinde sunulmuştur.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde "**bünyesinde ticari ünitelerin barındıran bir konut projesi**" inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibariyle nüfusu 13.854.740 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'ser mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir.

İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

1. Başak Konutları - İkitelli,
2. Altınşehir - Kayabaşı
3. Bahçeşehir

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmıştır. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır

tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilânında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayakta. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadide bitki çeşitliliği çok fazladır. Bu nedenle, buranın eko-arkeoloji parkına dönüştürülmesi düşünülmüştür. Şahintepe yolunda Sazlıdere üzerinde bir de tarihi köprü bulunmaktadır. Ancak hala kullanılan köprüde de ağır tahribat söz konusudur.

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dâhil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

Şehirlerarası ulaşımı sağlayan ve Başakşehir İlçesi'nin güneyinden geçmekte olan TEM Otoyolu. 1. derecede önem arz etmektedir. 2. boğaz köprüsünün uzantısı şeklinde devam eden TEM Otoyolu Edirne'ye doğru erişimi sınırlı olarak devam etmekte olup, Mahmutbey kavşağından kuzeye doğru İkitelli'ye kol vermektedir. TEM'in yan yolları ise yol hiyerarşisinde ikinci derecede öneme sahiptir. Bunların dışında, ilçede önemli ana arterler bulunmakla birlikte, düzenli bir yol hiyerarşisi bulunmamaktadır. Küçükçekmece İlçesi'nde toplu taşıma olarak otobüs ve minibüs hatları bulunmaktadır. Ancak, Sirkeçiden başlayarak, ilçe sınırları içerisinde kuzey-güney yönünde devam eden demiryolu, Halkalı'dan sonra şehirlerarası hizmet vermektedir. Bunlara ek olarak projesi devam eden hafif metro ve projesi tamamlanmış olan metro hattı ve uygulaması devam eden metro hattı bulunmaktadır. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginin de artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşmaktadır. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere Baraj Gölü ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Sazlıdere Akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece Gölü'ne akmaktadır. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama Deresi de ilçe sınırları içinde doğmaktadır. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları *Sular Vadisi* ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir. Ancak ulaşım zorluğu ve çevre şartlarının yetersizliği nedeniyle stad tam kapasite olarak kullanılamamaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

6.3 GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Bölgedeki nitelikli konut projelerinin varlığı,
- İmar durumları,
- Proje için yasal izinlerin (yapı ruhsatı vs.) alınmış
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan ve satışı gerçekleşmiş arsalar

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Hoşdere'de Hadımköy yoluna cepheki konumda, "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal: 1,00 yapılaşma şartına sahip 9.750 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 14.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.435,-TL)
İlgilisi / Merve Emlak: 0212 607 01 24
2. Hoşdere'de Hadımköy yoluna cepheki konumda, "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal: 1,00 yapılaşma şartına sahip 16.000 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 21.000.000,-TL'dir. Bu taşınmaz bir seneye yakındır satılık durumdadır.
(m² satış değeri ~ 1.310,-TL)
İlgilisi / Orient Emlak: 0212 591 11 69
3. Hoşdere – Hadımköy Yolu'na cepheki "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 2,00 yapılaşma şartına sahip 13.300 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 13.300.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.000,-TL)
İlgilisi / Hakkı BAL: 0 212 607 01 08
4. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheki "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 11.500 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 5.750.000,-USD'dir.
(m² satış değeri 500,-USD / ~ 1.050 TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
5. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheki "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 24.250 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 16.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 660,-TL)
İlgilisi / Homeland Gayrimenkul

Not: Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

Bölgedeki nitelikli projelerde yer alan satılık konutlar ve ticari üniteler hakkında bilgi

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m ²)	Fiyat (TL)	m ² Birim Değeri (TL)
Dumankaya Modern Vadi	1+1	69	225.000	3.260
		74	240.000	3.245
	2+1	112	320.000 – 335.000	2.925
		124	345.000 – 360.000	2.845
	3+1	153	370.000 – 390.000	2.485
	4,5+1	163	435.000	2.670

- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğunda yer alan 1+1, 78 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 200.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.565,-TL)
İlgilisi: Mal sahibi: 0 530 879 26 14
- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun üst katlarında yer alan 1+1, 68 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 145.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 2.130,-TL)
İlgilisi / Vip Royal Gayrimenkul: 0 212 669 45 40
- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun üst katlarında yer alan 3+1, 175 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 275.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.570,-TL)
İlgilisi / Turyap Bahçeşehir: 0 537 367 70 70

Dumankaya Modern Collection	1+1	76	175.000	2.305
	2+1	112	265.000	2.365
		113	275.000	2.435
		115	278.000	2.415
	3+1	156	350.000	2.245
		163	362.000	2.220
		171	372.000 – 385.000	2.215
4+1	200	410.000	2.050	
Dumankaya Hi-Fit	1+1	71	245.000	3.450
	2+1	109	319.000	2.925

- Armina Evleri Projesi bünyesindeki 54 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 395.000,-TL'dir. (m² satış değeri 7.315,-TL)
İlgilisi / Armina Emlak: 0 212 850 53 53
- Boğazköy'de AVM içerisinde konumlu olan 66 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 300.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.545,-TL)
İlgilisi / Kaya Emlak: 0 212 607 02 02

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsa değerinin pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 875 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki satış değerleri sunulmuştur. Değerlemede yönetim planından gelen tahsisli alanlar da dikkate alınmıştır.

8. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I. Arsaların değeri

II. Arsalar üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

8.1.1. Arsaların değeri:

Arsaların değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

8.1.1.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde arsaların bedelinin tespiti için taşınmazların bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsaları için m² birim değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek tüm arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

8.1.1.1.a EMSAL ANALİZİ

Aşağıdaki tabloda piyasa bilgilerinde yer alan emsallerin rapor konusu taşınmaza göre şerefiyeleri değerlendirilerek ortalama bir emsal değer takdir edilmiştir.

	Rapor konusu parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 4
Yüzölçümü (m²)	27.887,14	9.271	16.000	13.300	11.500	24.250
Satış bedeli	---	14.000.000 TL	21.000.000 TL	13.300.000 TL	5.750.000 USD	16.00.000 TL
m² Birim Satış Değeri (TL)	---	1.435	1.310	1.000	1.050	660
Pazarlık payı	---	Var	Var	Var	Var	Var
İmar durumu	Konut	Ticaret	Ticaret	Konut	Ticaret	Ticaret
Yapılaşma şartı (Emsal)	2,00	1,00	1,00	2,00	0,50	0,50
Lokasyon için ayarlama	---	Daha yüksek	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Büyükük için ayarlama	---	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek
İmar durumu için ayarlama	---	Daha yüksek	Daha yüksek	Aynı	Daha yüksek	Daha yüksek
Yapılaşma şartı için ayarlama	---	Daha düşük	Daha düşük	Aynı	Daha düşük	Daha düşük
Proje izni	Var	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Ayarlanmış değer (TL)	---	1.215	1.080	765	1.015	755
Ortalama Emsal Değeri (TL)		~ 965				

Emsal analizi yapılırken piyasa bilgileri bölümünde yer alan taşınmazların rapor konusu 657 ada 2 no'lu parselde göre göre şerefiyeleri dikkate alınmıştır. 656 ada 2 no'lu parsel 657 ada 2 no'lu parselde aynı şerefiyeye sahiptir. 656 ada 1 parsel ve 657 ada 1 parseller ticaret alanı lejantına ve Emsal (E): 0,50 yapılaşma hakkına sahiptir. Bu

bilgiden hareketle m² birim değeri (965,-TL x 0,5 x 1,15) 555,-TL takdir edilmiştir. 656 ada 3 parsel ise çok daha düşük bir yapılaşma hakkına sahiptir. Bu nedenle m² birim değeri olarak 100,-TL takdir edilmiştir.

8.1.1.1.b ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
656 / 1	20.817,91	555	11.555.000
656 / 2	17.589,53	965	16.975.000
656 / 3	22.449,31	100	2.245.000
657 / 1	31.012,65	555	17.210.000
657 / 2	27.887,14	965	26.910.000
GENEL TOPLAM			74.895.000

8.1.1.2. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri, daha sonra ise toplam değerde Arsa sahiplerine ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 25,26 hasılat payının değeri hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 25,26 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Ancak sadece 656 ada 2 no'lu parsel ve 657 ada 2 no'lu parseller için mimari projeler ve yapı ruhsatları mevcut olup henüz 656 ada 1 ve 3 no'lu parseller ve 657 ada 1 no'lu parsel için mimari proje ve yapı ruhsatları mevcut değildir. Bu nedenle gelir indirgeme yönteminin uygulanmasında 656 ada 2 no'lu parsel ve 657 ada 2 no2lu parseller için mevcut yasal izinler dikkate alınmış olup diğer parseller için ise mevcut imar planına istinaden geliştirilebilecek proje varsayımları dikkate alınmıştır.

Projenin toplam pazar değeri

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Satılabilir konut ve ticari alanlarının dağılımı onaylı bağımsız bölüm listelerine ve yapı ruhsatlarına göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Satılabilir alan (m ²)
Konut	107.993,70

- Proje bünyesinde ayrıca henüz ruhsatı alınmamış 9050 ada 1 parsel üzerinde özel eğitim tesisi, 9049 ada 1 parsel üzerinde özel sağlık tesisi ve 9048 ada 2 parsel üzerinde ise bir ticaret tesisi geliştirilmesi mümkündür. Bunların satılabilir ve inşaat alanları hesabı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİĞİ	EMSAL (E)	EMSAL İNŞAAT ALANI
656 / 1	20.817,91	Ticaret	0,5	10.408,96
657 / 1	31.012,65	Ticaret	0,5	15.506,33
656 / 3	22.449,31	Rekreasyon	0,05	1.122,47
GENEL TOPLAM				27.037,76

- Değerlemede emsal olarak bölgedeki nitelikli konut projeleri ve ticari üniteler dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgedeki benzer nitelikteki konutların satış değerleri 1.750 – 3.000,-TL aralığında, ticari ünitelerin (dükkanların) ise 3.000 – 8.000,-TL gibi geniş bir aralıkta olduğu görülmüştür.
- Bu bilgilerin ışığında, güvenli tarafta da kalınarak proje bünyesindeki konutların ortalama m² birim değeri; **2.200,-TL**, dükkanların ortalama m² birim değeri olarak **3.500,-TL** olarak belirlenmiştir.
- m² başına satış değerinin 2015 ve 2016 yılları için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

	2014	2015	2016
Satış gerçekleşme oranı	% 35	% 45	% 20

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Parseller üzerinde inşâ edilmesi planlanan proje için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, hasılat oranı % 40'dir.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **323.309.251,-TL (~ 323.310.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Rapor tarihi itibariyle geliştirilmiş arsa değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 25,26 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak Kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

323.310.000,-TL x % 25,26 = (81.668.106,-TL) **81.670.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.1.1.3. ARSALARIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	74.895.000,-TL
Gelir İndirgeme	81.670.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri **74.895.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.1.2. Arsalar üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

656 ada 2 no'lu parsel ile 657 ada 2 no'lu parseller üzerindeki mimari projesi ve yapı ruhsatları mevcut blokların ve proje çevre düzenlemesi / altyapı maliyetine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)
656 / 2	A3	12.543,00	IV-A	1.150	14.424.450
656 / 2	B2	13.494,21	IV-A	1.150	15.518.342
656 / 2	B3	13.494,21	IV-A	1.150	15.518.342
656 / 2	D	18.044,41	IV-A	1.150	9.924.426
656 / 2	Sosyal tes.	14.176,33	III-A	550	16.302.780
657 / 2	A1	12.543,44	IV-A	1.150	14.424.956
657 / 2	A2	12.545,00	IV-A	1.150	14.426.750
657 / 2	B1	10.888,38	IV-A	1.150	12.521.637
657 / 2	C1	10.097,84	IV-A	1.150	11.612.516
657 / 2	C2	9.485,14	IV-A	1.150	10.907.911
657 / 2	C3	10.079,14	IV-A	1.150	11.591.011
657 / 2	C4	10.079,14	IV-A	1.150	11.591.011
657 / 2	Sosyal tes.	13.050,76	III-A	550	7.177.918
Çevre düzenlemesi, altyapı vs.				119.756,54 x 100	11.975.654
GENEL TOPLAM					177.917.704 ~ 177.920.00

Not: Proje bünyesinde yer alan konut blokları yapı ruhsatlarına göre IV-A yapı sınıfına girse de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın birim maliyet tablolarına göre yapı yükseklikleri 51,50 m'yi aştıklarından yapı sınıfı V-A olarak dikkate alınmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın birim maliyet tablolarına göre de V-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.150,-TL'dir.

Arsa üzerindeki projenin toplam inşaat seviyesi yaklaşık % 1 mertebesinde. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti % 1 x 177.920.000,-TL = (1.779.200) **1.780.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsaların toplam değeri: 74.895.000,-TL
İnşai yatırımların değeri: 1.780.000,-TL olmak üzere
Projenin mevcut durumdaki pazar değeri 76.675.000,-TL'dir.

8.1.2.B PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN HESABI:

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 25,26'dır. 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 nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda bu görüşle ilgili hesaplamalar sunulmuştur.

Projenin mevcut durumu değeri = 76.675.000,-TL

Projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise = (76.675.000,-TL x 0,2526) **19.368.105,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ancak bu değer, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan projenin mevcut durum değeri için Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri olan **74.895.000,-TL** kabul edilmiştir.

9. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (8.1.1.2) bölümünde **323.310.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

10. BÖLÜM TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

11. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre toplam pazar değeri için;

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	76.675.000	36.687.000
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	74.895.000	35.835.000
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	323.310.000	154.694.000
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	81.670.000	39.077.000
Proje bünyesinde yer alan 875 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	203.032.000	97.144.000

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,0900 TL'dir.

Rapor konusu parseller üzerinde inşaatı devam eden projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 02 Haziran 2014

(Ekspertiz tarihi: 28 Mayıs 2014)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
 İnşaat Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
 Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Bağımsız bölümlere takdir edilen değerler tablosu
- Uydu görünüşleri
- Takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı ve yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri