

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ'NDE
901 ADA 18 PARSELDE YER ALAN
OFİS KARAT PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	04.11.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	07.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	EML-1910132
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ 901 ADA 18 NOLU PARSELDE YER ALAN OFİS KARAT PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	YENİMAHALLE MAHALLESİ İSTANBUL CADDESİ GENERAL KANI ELİTEZ SOKAK NO:1 OFİS KARAT PROJESİ BAKIRKÖY/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:4005453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Tapular (kopya)
90 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki
- Ek 8** - Anahtar Teslimi Değer Listesi (Ticaret)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Ofis Karat projesinin değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan 90 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Ofis Karat projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi ve ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan 90 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-1910132 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAKIRKÖY YENİMAHALLE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, YENİMAHALLE MAHALLESİ, ADA: 901 PARSEL:18 PARSEL, ALANI: 5.164,46 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN OFİS KARAT PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	AYRIK NİZAM, HMAX=ZEMİN+5 KAT, TİCARET+OFİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	74.573.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	39.431.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	123.734.001 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	62.000.000 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAKIRKÖY
Bucağı :
Mahallesi : YENİMAHALLE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : MER A ÖÇALAN İSTANBUL CAD.
Pafta No : 9
Ada No : 901
Parsel No : 18
Alanı (m²) : 5164,46
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz
Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Yevmiye No : 524
Cilt No : 7
Sayfa No : 613
Tapu Tarihi : 16.01.2017

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 22.10.2019 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde;

Beyanlar:

*A harfi iel gösterilen müstemilatın güney cephesinden yola 4,15 m² tecavüzü mevcuttur.

*6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. 15.04.2016 tarih 4721 yev.

Taşınmaz üzerindeki takyidatlar parsel üzerindeki eski yapılara ait olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

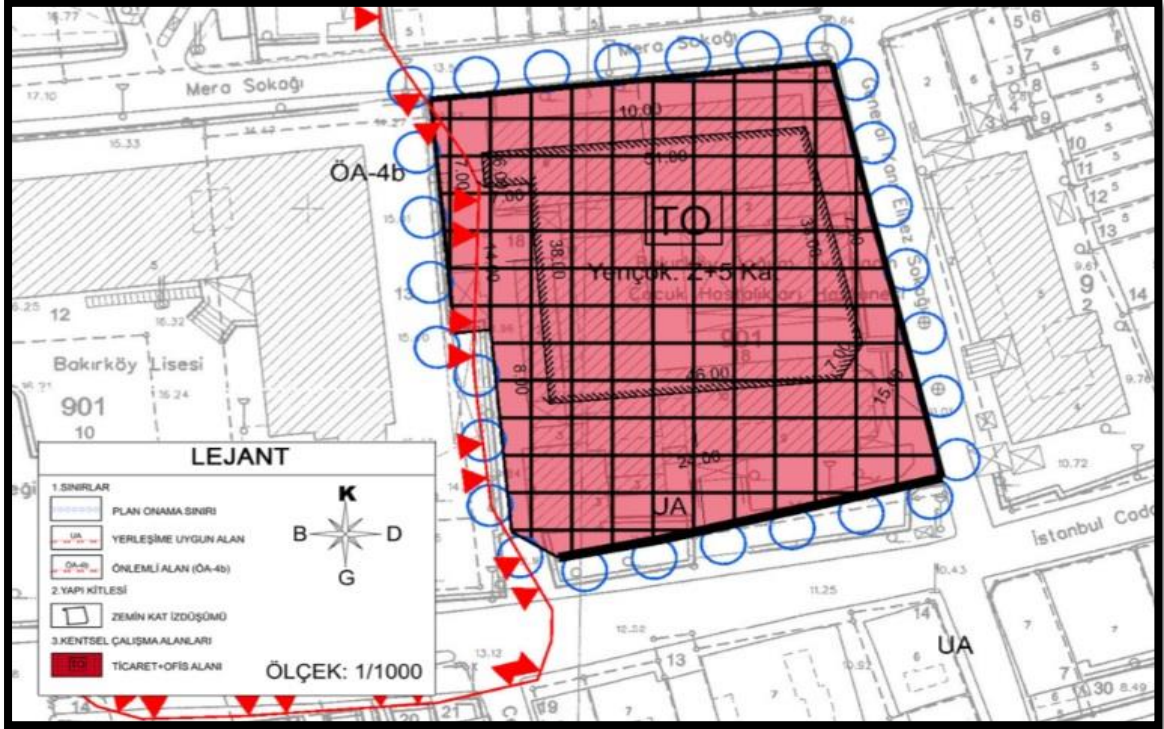
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

901 ada 18 parsel 26.03.2013 tarih 3779 yevmiye nosu ile Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken satış işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. Daha sonra 16.01.2017 tarih 524 yevmiye nosu ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. satışından tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu parsel 08.08.2019 tasdik tarihli 901 ada 18 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Riskli Yapı Parseli Uygulama İmar Planı kapsamında, Ayrık Nizam, hmax:Zemin+5 kat, Ticaret+Ofis alanında kalmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık dönemde imar planında yapılan değişiklikler incelendiğinde, 01.04.2003/23.10.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy ilişkin nazım imar planı tadilatında "Sağlık Tesisi Alanı"nda kalmaktadır. 14.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine ilişkin revizyon imar planında kısmen "Sağlık Tesisi Alanı" kısmen "Yol ve Trafo" alanında kalmaktadır. 20.03.2014 tarih 4438 sayılı oluru ile 644 sayılı kanun hükmünde kararname uyarınca onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine göre emsal:1.50, hmax:6 kat, "Ticaret" alanında kalmaktadır

Daha sonra 21.11.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, emsal:1.50, hmax:6 kat, ticaret+turizm alanında kalmaktadır. Bu plan hakkında T.C. İstanbul 12. İdari mahkemesi 2018/2186 esas no ile görülen dava sonucu 07.03.2019 tarihinde yürütülmesinin durdurulması kararı alınmıştır. Daha sonra, geçerli olan 08.08.2019 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam, hmax:Zemin+5 kat, Ticaret+Ofis alanında kalmaktadır. 10.10.2019 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yazısında 901 ada 18 parsel için hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının 09.08.2019-09.09.2019 tarihleri arasında askıya çıktığı, askı süresinde iki adet itiraz başvurusu yapıldığı, ancak bu itirazların Bakanlıkca uygun bulunmadığı ve planların kesinleştiği belirtilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Bakırköy belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde, 901 ada 18 parsel için alınmış olan yapı ruhsat bilgilerine ulaşılmış olup, yapı ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tadilat Ruhsatı'na göre onaylı mimari projeleri incelenmiştir. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (YENİ YAPI)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
901 ADA 18 PARSEL		19.01.2017	86189	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	90	IVC		11.299,49	15.544,66	26.844,15
TOPLAM	TOPLAM					90					26.844,15

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
901 ADA 18 PARSEL		22.05.2018	23379	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	90	IVC		11.299,49	12.779,42	24.078,91
TOPLAM	TOPLAM					90					24.078,91

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşaa faaliyetler devam etmekte olup, betonarme kaba inşaatın tamamlandığı görülmüştür. Gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %55,06 olarak belirlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Zeytinlik Mahallesi, Yakut Aralığı Sokak No:4 Daire:1-2 Bakırköy/İstanbul adresli Karabağ 2 Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, 901 ada 18 nolu parselde yer alan 5.164,46 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Ofis Karat Projesidir.

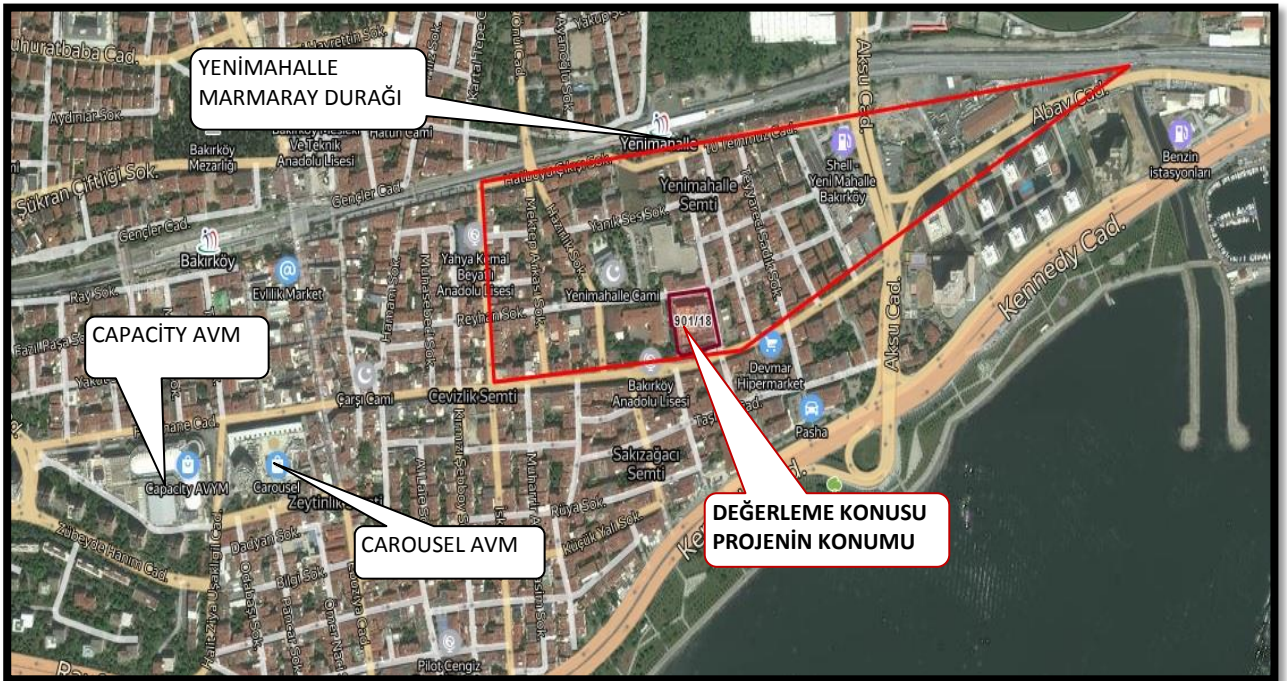
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

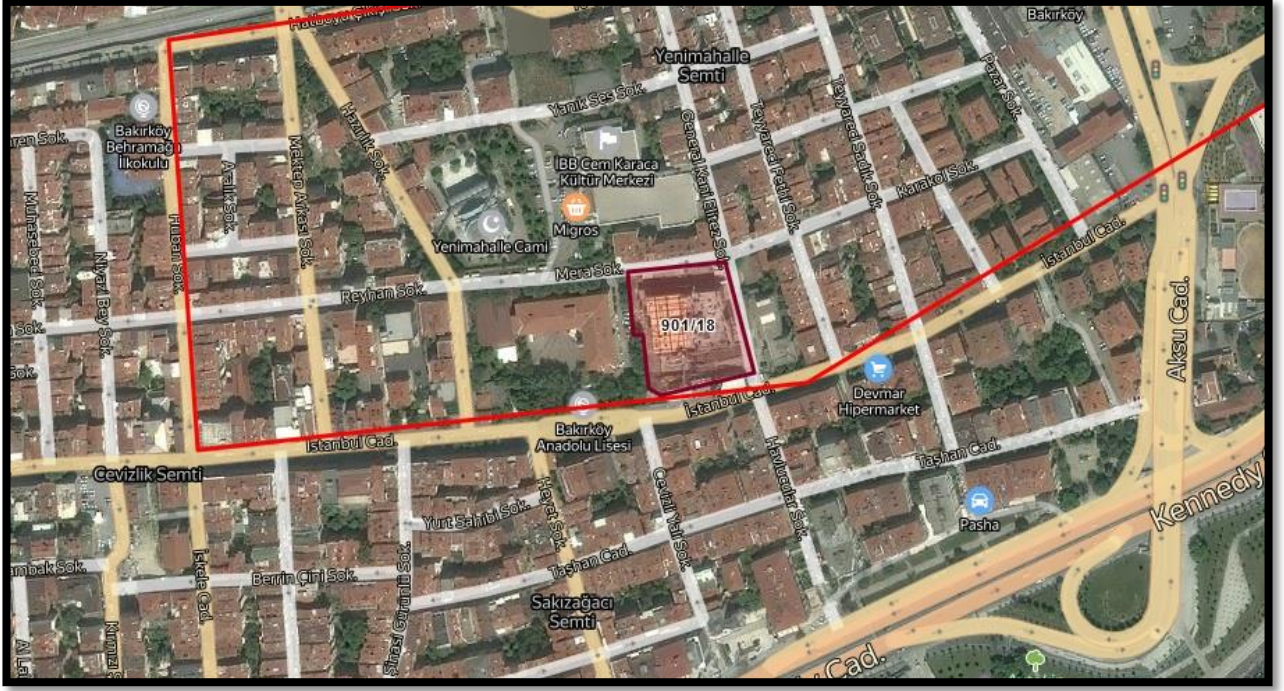
Değerleme konusu taşınmaz; merkezi konumda İstanbul Caddesi üzerinde yer almaktadır. Yanında Bakırköy Anadolu Lisesi, arkasında İBB Cem Karaca Kültür Merkezi, Yenimahalle Camii, yakınında Yenimahalle Marmaray durağı bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

Bakırköy ilçesinin ticari yönden hareketli caddesi olaran Fişekhane Caddesi üzerinden devam edilerek İstanbul Caddesine ulaşılabilir. Capacity Avm, Carausel Avm, Acıbadem Bakırköy hastanesi yakın çevresinde, Fişekhane caddesi üzerinde yer almaktadır. Ayrıca D-100 karayolu ile Kenndy cad. (sahil yolu) arasında yer alan Aksu caddesi üzerinden ulaşılabilir. İstanbul Caddesi tek yön araç trafiğine açık olup, Aksu caddesi üzerinden gelindiği zaman 10 Temmuz Caddesi üzerinden devam edilerek, taşınmazın konumlu olduğu General Kani Elitez Sokağına ulaşılabilir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Yenimahalle Mahallesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanmaktadır. İstanbul caddesi ticari yönden hareketli bir cadde olup, caddenin hareketliliği Fişekhane caddesinden uzaklaştıkça azalmakta olduğu gözlemlenmiştir. İstanbul caddesi üzerinde yer alan Yapı kredi bankasına kadar yaya hareketliliğinin daha yoğun olduğu gözlemlenmiştir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Ofis Karat Projesi 901 ada 18 adet parsel üzerinde geliştirilmekte olup, 5.164,46 m² yüzölçümlü, dirkdörtgen şekline benzermektedir. Parsel üzerinde 1 adet blok bulunmakta olup, ofis ve dükkan ünitelerinden oluşmaktadır. Projede 18 adet dükkan (1 adeti oto yıkama) 72 adet ofis bulunmakta olup, 90 adet üniteden oluşmaktadır.

Toplam inşaat alanı 24.078,91 m² dir. Toplam satılabilir alan 11.454,48 m² dir. Satılabilir dükkan alanı 1757,31 m², ofis alanı ise 9697,17 m² dir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, genel olarak betonarme kabası bitmiş, dış cephesi ve ortak alanları yapılacak, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar yüklenici firma tarafından tamamlanacaktır. Bağımsız bölümlerin iç mekanları natamam halinde(Shell&Core) olup, kullanıcıya bu şekilde teslim edilecektir. Bağımsız bölümlerde zeminler şap, duvar ve tavanlar beton şeklinde teslim edilecektir. İlgili firmadan alınan bilgiye göre inşaat seviyesinin bütün bloklar için ortalama %55,06 olduğu bilgisi alınmıştır.

KATLARA GÖRE İNŞAAT ALANI DAĞILIM TABLOSU	
Kat No	İnşaat alanı (m ²)
4. bodrum	2.765,24
3. bodrum	2.765,24
2. bodrum	2.765,24
1. bodrum	3.483,80
Zemin kat	2.136,68
1. normal kat	1.793,90
2. normal kat	1.793,90
3. normal kat	1.793,90
4. normal kat	1.793,90
5. normal kat	1.591,95
Çatı katı	1.395,16
TOPLAM	24.078,91

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



4.1.2 - Bakırköy İlçesi

Bakırköy İlçesi; kuzeyde E-5 Karayolu ile Güngören ve Bahçelievler ilçeleri, güneyde Marmara Denizi, doğuda Çırpıcı Deresi ile Zeytinburnu İlçesi, batıda ve kuzeybatıda ise Küçükçekmece ilçesi arasında yer almaktadır.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 29,22 km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Bununla beraberinde bölgeler olarak Bakırköy Merkez Bölge – Ataköy Bölgesi – Yeşilköy Bölgesi – Florya Bölgesinden oluşmaktadır.

Atatürk Havalimanı (IATA: IST, ICAO: LTBA) veya eski adıyla Yeşilköy Havaalanı, ilçemiz sınırlarında bulunmaktadır.

Bakırköy ilçesinde bulunan dereler ve bunlara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır:

1. Ayamama Deresi: Ayamama Deresi tüm güzergâhı yaklaşık 20 km'dir. Bakırköy İlçe sınırları içerisinde kalan Ayamama Deresinin yaklaşık uzunluğu 3500 metredir.
2. Siyavuşpaşa Deresi: Siyavuşpaşa Deresinin ilçemiz sınırları içerisinde uzunluğu 2400 metredir. Çırpıcı Deresi: Marmara Denizinden Zeytinburnu, Bakırköy, Bağcılar, Güngören, Esenler ve Bayrampaşa ilçelerinden geçen çırpıcı deresi güzergâhı kolları ile birlikte yaklaşık 21,5 km'dir. Bakırköy ilçesi sınırları içerisinde kalan Çırpıcı Deresi'nin 2 kolunun yaklaşık uzunluğu 2500 + 2900 = 5400 metredir. Böylece taşkına maruz derelerinin toplam uzunluğu 11.300 metredir.

Bakırköy'ün yayıldığı plato, düz ve hafif dalgalı bir yüzey oluşturup, aşınım ile önemli ölçüde taşınmıştır. Plato, aşınma oluklarıyla birkaç bölüme ayrılmış olmasına rağmen, vadi oluşumları son derece önemsizdir.

Bakırköy ilçe alanı, doğudan batıya doğru gidildikçe dalgalı bir görünüm gösterir. Buna rağmen Bakırköy'de önemli yükseltiler görülmez. Sırtlar genel olarak kuzey-güney doğrultusunda uzanır ve Güney Marmara Denizi'ne doğru eğilimleri yitirerek yüzleşirler.

Bakırköy merkezde, yükselti 20-30 metredir. İlçenin Marmara Denizi'ne olan kıyıları fazla engebeli değildir. Genel görünüm, geniş koylar ve burunlar şeklindedir. Çırpıcı, Çavuşpaşa ve Uzundere'nin aktığı kıyı alanları, alüvyonlara dolmuştur. Sakızağacı ve Bakırköy burnunda ise dalgaların etkisiyle aşınan falezler ve bunların önünde aşınma düzlükleri görülür. Bakırköy'ün Marmara Denizi'ne olan kıyıları, Florya kıyıları dışında, geniş bir yerleşme alanının kıyısı durumuna dönüşmüştür.

Bakırköy; esnaf, bürokrat ve emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısının görünümünü arz eder. Bölgeye yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir. Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı mahalleleri, en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'tan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri, 40 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1.kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur. Yeşilköy, Yeşilyurt ile Şenlikköy (Florya) semtleri de villa tipi binaları ile ayrı bir güzelliğe sahiptir.

Bu bölgedeki et yemekleri ile ünlü lokantalar İstanbul hakkının ilgisini çekmektedir. Anılan bölgede İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin mülkiyetinde olan dinlenme tesisleri de mevcuttur. Florya'da yeni açılan Florya Akvaryum Tesisleri de ilçenin turizm anlamındaki önemini arttırmıştır.

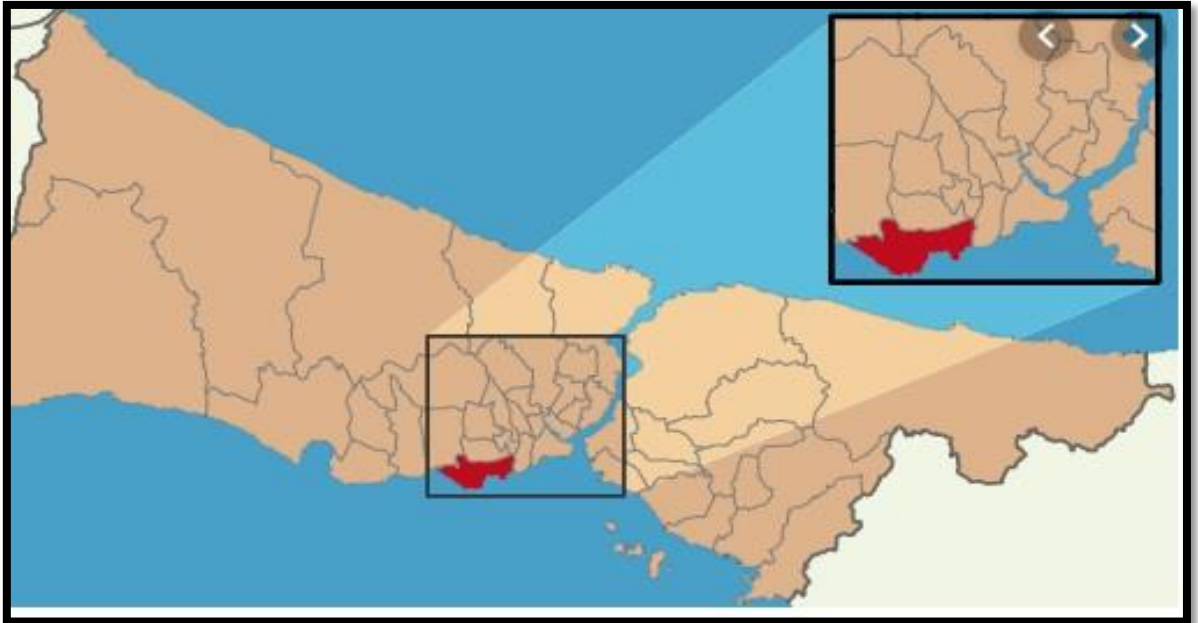
İstanbul ekonomisinde Bakırköy'ün önemli bir yeri vardır. İlçemizin, üretimden tüketime kadar İstanbul ekonomisine büyük katkısı vardır. Bu nedenle Bakırköy'ün ekonomik bakımdan faal nüfusun bileşimi ve zaman içindeki değişimler, yalnızca ilçenin değil, İstanbul'un ekonomik yapısında da bir gösterge sayılır.

Bakırköy Kültür ve Sanat Merkezlerinin sayısı ve niteliği açısından öncü konumundadır. İlçemizde Bakırköy Belediyesi'ne ait Merkezde bulunan Kültür ve Sanat Merkezi, Yunus Emre ve Kültür Sanat Merkezi (Tiyatro sahnesi mevcuttur.) Kartaltepe Kültür ve Sanat Merkezi (Tiyatro sahnesi mevcuttur.) İspirtohane Kültür ve Sanat Merkezi, Hava Harp Okulu'na ait Tiyatro salonu bulunmaktadır. Ayrıca 2 özel tiyatro salonu da ilçemiz içerisinde hizmet vermektedir. Bakırköy Belediyesi'nce yaptırılan Atatürk Spor ve Yaşam Köyü'nde Eğitim ve Kültür kollarında eğitimler de verilmektedir.

İlçemiz, eğitim hizmetlerinin turizm ve iş merkezi alanlarının en gelişkin ve karlılık arz eden sektörlerini, Türk ihraç ürünleri sergileyen Dünya Ticaret Merkezi'ni bünyesinde bulundurmaktadır.

Bakırköy Kültür ve Sanat Merkezlerinin sayısı ve niteliği açısından öncü konumundadır. İlçemizde Bakırköy Belediyesi'ne ait Merkezde bulunan Kültür ve Sanat Merkezi, Yunus Emre ve Kültür Sanat Merkezi (Tiyatro sahnesi mevcuttur.) Kartaltepe Kültür ve Sanat Merkezi (Tiyatro sahnesi mevcuttur.) İspirtohane Kültür ve Sanat Merkezi, Hava Harp Okulu'na ait Tiyatro salonu bulunmaktadır. Ayrıca 2 özel tiyatro salonu da ilçemiz içerisinde hizmet vermektedir. Bakırköy Belediyesi'nce yaptırılan Atatürk Spor ve Yaşam Köyü'nde Eğitim ve Kültür kollarında eğitimler de verilmektedir.

İlçemiz, eğitim hizmetlerinin turizm ve iş merkezi alanlarının en gelişkin ve karlılık arz eden sektörlerini, Türk ihraç ürünleri sergileyen Dünya Ticaret Merkezi'ni bünyesinde bulundurmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bakırköy Belediyesi, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bölgede yer almaktadır.
- * İstanbul Caddesine cephe konumdadır.
- * Ticari fonksiyonludur.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Donatı alanlarına yakındır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat çalışmaları devam etmektedir.
- * Kat irtifakı kurulmamıştır.
- * Caddenin yaya hareketliliğinin az olduğu lokasyonda konumludur.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu Ofis Karat projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer için öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

-Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak 90 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 TOBB ARAZİSİ

Taşınmazın yakınında bulunan Zeytinburnu sahil yolunda 774 ada 64 parsel için (73.000 m² arazi, emsal:2.50) Kalkavan, Hasan Sever İnşaat ve Gül Yapı ortaklığıyla projelendirilen, TOBB arazisi için 2013 yılında asgari 1.140.000.000. - T L + KDV ile TOBB'a ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

SATILMIŞ	73000	.-M ²	1.140.000.000	.-TL	15.616	.-TL/M ²
-----------------	-------	------------------	---------------	------	--------	---------------------

2 EMLAK KONUT YEDİKULE İSTASYON ARAZİSİ

Taşınmazın yakınında sahil hattında yer alan Fatih ilçesi sınırlarında Yedikule bölgesinde bulunan 2384 ada 7 nolu parsel için (yaklaşık 38.000 m² arazi, Emsal:0,75, Turizm İmarlı) Ege yapı ve ortakları tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için 2016 yılında Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 302.680.000, - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,01 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 105.968.270, - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

3 EMLAK KONUT BÜYÜK YALI PROJESİ

Taşınmazın yakınında Zeytinburnu sahil yolunda 774 ada 70-71-73-83 parseller için (108.210 m² arazi, emsal:2.50) Özak GYO.A.Ş. – Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş. – Delta Proje İnş. Tur. San. Ve Tic. A.Ş. – Zıylan Gayrimenkul Yat. Ve Yön. A.Ş. ortaklığı ile projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için 2015 yılında Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 4.240.000.000.-TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %37 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 1.568.800.000.-T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul

4 KOZA EMLAK

Tel 212 572 01 01

Yakınında Zeytinlik Mahallesi Lamine Sokak içinde yer alan üzerinde eski bina bulunan bitişik nizam, 5 kat, konut alanında kalan arsa 3.900.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum olarak daha değerli ancak arsanın küçük olması nedeni ile birim m² değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	161 .-M ²	3.900.000 .-TL	24.224 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 WTB GAYRİMENKUL

Tel 538 525 25 25

E-5 yakın konumda Topkapı bölgesinde yer alan 26504 m², emsal:2.00, ticaret+hizmet+konut imarlı arsa 245.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Taşınmazın bir süre öncesine kadar 265.000.000 TL bedelle pazarlandığı bilgisi alınmış olup, halen satılamamış olması nedeniyle 245.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

SATILIK	26504 .-M ²	245.000.000 .-TL	9.244 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

6 COLDWELL BANKER

Tel 532 203 43 25

Zeytinburnu Kazlıçeşme Marmaray durağını yanında yer alan 4056 m², emsal:1.00, ticaret+konut imarlı arsa 110.000.000.-TL pazarlanmaktadır. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	4056 .-M ²	110.000.000 .-TL	27.120 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------



Ofis Emsalleri

1 ŞAHİN GAYRİMENKUL

Tel 533 150 48 97

Osmaniye mahallesinde Referans projesinde ara katta yer alan 66 m² ofis kullanımına uygun 1+1 residence 595.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	66 .-M ²	595.000 .-TL	9.015 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2 MAXERA GAYRİMENKUL

Tel 212 466 49 82

Osmaniye mahallesinde adliye yakınında 1. katta yer alan 80 m² ofis kullanımına uygun 2+1 daire 820.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	80 .-M ²	820.000 .-TL	10.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

3 AŞÇIOĞLU

Tel 212 661 01 16

D-100 karayolu üzerinde Selenium Retro Plazada 12. katta yer alan 87 m² ofis 1.117.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	87 .-M ²	1.117.000 .-TL	12.839 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 YSK GAYRİMENKUL

Tel 506 882 49 16

D-100 karayolu üzerinde Avrupa Konutları Ataköy Projesinde 7. katta yer alan 321 m² ofis 4.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	321 .-M ²	4.000.000 .-TL	12.461 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 GREEN HOUSE BAKIRKÖY

Tel 212 542 00 46

Aynı bölgede taşınmazlara yakın İstanbul caddesi üzerinde eski binada içi tadilatlı 3. katta yer alan 180 m² ofis 1.400.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	180 .-M ²	1.400.000 .-TL	7.778 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 HAKKI YAZICIOĞLU İNŞAAT

Tel 534 882 47 47

Değerleme konusu taşınmazlara yakın İstanbul Caddesi üzerinde eski binada içi tadilatlı 2. katta yer alan 45 m² ofis 330.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	45 .-M ²	330.000 .-TL	7.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Dükkan Emsalleri

1 GÖZDE EMLAK

Tel 531 400 12 98

Yaya hareketliliğinin yoğun olduğu bölgede Fişekhane Caddesi üzerinde giriş katta yer alan 140 m² dükkan 8.3000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	140 .-M ²	8.300.000 .-TL	59.286 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 CANKAYA GAYRİMENKUL

Tel 532 734 68 14

Yaya hareketliliğinin yoğun olduğu bölgede Fişekhane Caddesi üzerinde giriş katta yer alan 160 m² dükkan 8.300.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	160 .-M ²	7.900.000 .-TL	49.375 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 MAXERA GAYRİMENKUL

Tel 530 265 55 08

Aynı bölgede İstanbul Caddesi üzerinde giriş 135 m², bodrum 140 m², asma kat 135 m² ve 100 m² bahçe kullanımlı toplam 410 m² dükkan 4.450.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	410 .-M ²	4.450.000 .-TL	10.854 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 SED DANIŞMANLIK GAYRİMENKUL

Tel 545 506 10 74

Aynı bölgede daha hareketli konumda İstanbul Caddesi üzerinde giriş 60 m², bodrum 60 m², toplam 120 m² dükkan 2.650.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	2.650.000 .-TL	22.083 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 REMAX KALE DANIŞMANLIK

Tel 535 477 85 50

Aynı bölgede daha hareketli konumda İstanbul Caddesi üzerinde giriş 55 m², asma kat 55 m², toplam 110 m² dükkan 2.450.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	110 .-M ²	2.450.000 .-TL	22.273 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 SAHİBİNDEN

Tel 542 246 78 07

Aynı bölgede sokak içinde Marmaray durağı yakınında giriş 120 m², depo 20m², toplam 140 m² dükkan 850.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	140 .-M ²	850.000 .-TL	6.071 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 REMAX PRO

Tel 533 026 40 99

Aynı bölgede taşınmazın yer aldığı blok girişinin sağlandığı Gen. Kani Elitez Sokak içinde giriş kattan oluşan 20 m² dükkan 90.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	20 .-M ²	90.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 7.000-10.000.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 7.635.-TL olarak takdir edilmiştir.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiş olmasına karşın, herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermektedirler. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan ofislerin birim m² değerlerinin ise 10.000.-TL/m² ile 14.000.-TL/m² aralığında değiştiği 12.355.-TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak ortalama 100 m² bir ofis için hazırlanmıştır.)

Ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ofislere göre daha yüksek olduğu görülmekle birlikte bulunan emsallerde birim değer aralığının 17.000.-TL/m² ile 25.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 21.310.-TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak depolu ortalama 100 m² bir dükkan için hazırlanmıştır.)

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		1.568.800.000	3.900.000	245.000.000
SATIŞ TARİHİ		2013		
ZAMAN DÜZELTMESİ		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.164,46 m ²	73.000	161	26.504
BİRİM M ² DEĞERİ		21.490	24.224	9.244
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	ÇOK KÜÇÜK -40%	BÜYÜK 20%
İMAR KOŞULLARI	Ayrık nizam	E:2,50		E:2,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -35%	BENZER 0%	ÇOK İYİ -25%
FONKSİYON	Ticaret+Ofis	Ticaret+Turizm	Konut	T+H+K
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK İYİ -30%
MANZARA		ÇOK İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-40%	0%	10%
KONUM		ÇOK İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-40%	5%	-10%
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Tam	Tam	Tam
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-75%	-45%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.635	5.373	13.371	4.160

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
901	18	5.164,46	7.635	39.430.652,10	39.431.000,00
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ				39.431.000 TL	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN)				
	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		595.000	1.117.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	66 9.015	87 12.839	321 12.461
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -3%	ÇOK BÜYÜK 34%
KAT		5	12	7
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		30%	-18%	19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.355	11.734	10.515	14.816

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		4.450.000	2.650.000	2.450.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 20%	BENZER 0%	BENZER 20%
ALAN	100,00	410	120	110
BİRİM M ² DEĞERİ		10.854	22.083	22.273
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	DEPOLU	DEPO VE ASMA ORTA KÖTÜ 10%	DEPOLU BENZER 0%	ASMA KAT ORTA İYİ -10%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
NİTELİK	YENİ PROJE	ESKİ ORTA KÖTÜ 10%	ESKİ ORTA KÖTÜ 10%	ESKİ ORTA KÖTÜ 10%
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME				
CEPHE		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	İNŞAI KALİTE	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		60%	0%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21.310	17.346	22.083	24.500

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 7.635-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

2019 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre IV C yapı sınıfına ait birim maliyet 1.630.-TL/m²'dir. 2019 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m² değeri 1.962,36.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Proje için ortalama 1.800.-TL/m² olabileceği öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI							
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							
6434 ada 2 parsel							
	1.800	.-TL/M ²	X	24.708,91	M ²	=	44.476.038 .-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	44.476.038 .-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 1 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %3 olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %3 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır. Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
Toplam İnşaat Maliyeti =	44.476.038
Çevre düzeni, peyzaj (%1) =	444.760
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	44.920.798
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) =	1.347.624
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C) =	46.268.422
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3'ü) (D) =	1.347.624
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D) =	47.616.046

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	39.431.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	44.920.798 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri =	1.347.624
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı =	12.652.770 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	98.352.192 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	98.352.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 44.920.798 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 55,06%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 24.733.392 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(52)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 55,06%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 22,50%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 1.347.624 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 22,50%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 303.151 .-TL
---	-----------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 44.920.798 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 22,50%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 10.105.039 .-TL
--	--------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 39.431.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 24.733.392 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	= 10.105.039 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	= 303.151 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 74.572.582 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 74.573.000 .-TL

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	98.352.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	74.573.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %31' dir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. 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 mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	74.573.000 -TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI =	31,00% -TL

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 31) (TL) =	23.117.630 -TL
--	-----------------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) =	39.431.000 -TL
--	-----------------------

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	39.431.000,00 TL
--	-------------------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin başlamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %17,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Ofis Karat Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas ofis alanı 9.697,17 m², dükkan alanı 1.757,31 m² olmak üzere toplam 11.454,48 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.355.-TL/m² olacağı, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 1.757,31 m²'dir. Satış birim değerleri eklentiler hariç toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 21.310.-TL/m² olacağı, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~176.944.027.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 123.734.001.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	123.734.001 .-TL
---	-------------------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) =	123.734.001 .-TL
HASILAT PAY ORANI =	31,00% .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = (Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı %31) (TL)	38.357.540 .-TL
SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ =	62.000.000 TL

Değerleme konusu parseller, "İstanbul Bakırköy Yenimahalle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Baş Yapı İnş. Taah. ve Tuz. Sam. Dış Tic. Ltd. Şti. – Güney Gay. Yat. San. ve Tic. A.Ş. – Elit Vizyon Yapı İnş. Taah. Tekstil San. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile Emlak Konut GYO. A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam gelir 200.000.000-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı oranı %31 ve arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 62.000.000 TL bedel olarak 15.04.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL) =	62.000.000 .-TL
--	------------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

Toplam Arsa Değeri	39.431.000 TL
---------------------------	----------------------

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	74.573.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ	39.431.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	98.352.000 TL

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	123.734.001 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER	62.000.000 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

Proje kapsamındaki 90 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

90 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	117.373.300 .-TL
---	-------------------------

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

Değerleme konusu parseller, "İstanbul Bakırköy Yenimahalle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Baş Yapı İnş. Taah. ve Tuz. Sam. Dış Tic. Ltd. Şti. – Güney Gay. Yat. San. ve Tic. A.Ş. – Elit Vizyon Yapı İnş. Taah. Tekstil San. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile Emlak Konut GYO. A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam gelir 200.000.000-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı oranı %31 ve arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 62.000.000 TL bedel olarak 15.04.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 901 ada 18 nolu parselde proje kapsamında blok için yapı ruhsatı alınmış ve projesi onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 901 ada 18 nolu parsel üzerindeki yapının ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı görülmüştür.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

30.12.2019 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
74.573.000	12.538.124	11.258.681	80.538.840
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
39.431.000	6.629.622	5.953.107	46.528.580
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
123.734.001	20.803.672	18.680.778	133.632.722
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
62.000.000	10.424.198	9.360.469	66.960.000

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının vev mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003