

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN
ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI PROJESİ BÜNYESİNDEKİ
1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	23.03.2013
RAPOR TARİHİ	10.04.2013
RAPOR NO	EML-1303004
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI PROJESİ BÜNYESİNDE YER ALAN 1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	NİŞANTEPE MAHALLESİ SARAY CADDESİ GELİNÇİÇEĞİ SOKAK ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI ÇEKMEKÖY / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400843

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1** - 1193 Adet Ünitenin Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 2** - İNA tablosu
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı (kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı (kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Mahal Listesi (kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumunda değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8

Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Büyükdere Caddesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No: 4

Kat: 2 Mecidiyeköy / İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki değerinin ve proje bünyesindeki 1193 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 10.04.2013 tarih ve EML-1303004 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ali YERTUT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için 27.12.2012 tarih ve EML-1211002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİ İŞLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.04.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA İNŞAATI TAMAMLANMAMIŞTIR. PROJENİN TAMAMLANMASI İÇİN 27.11.2012 TARİHLİ YENİ BİR İHALE DÜZENLENMİŞTİR.
İMAR DURUMU	526 ADA 1 PARSEL E=2.00 HMAX=SERBEST GELİŞME KONUT ALANI, 526 ADA 2 PARSEL E= 0.28, HMAX=6.50 HAVZAİÇİ KONUT ALANI, 526 ADA 3 PARSEL E=0.28, HMAX= 6.50 HAVZAİÇİ KONUT ALANI, 526 ADA 4 PARSEL KAKS=0.36 DİNİ TESİS ALANI, 527 ADA 1 PARSEL KISMEN E=1.00 HMAX=15.50 İRTİFALI, KISMEN E=0.36 İMARLI İLKÖĞRETİM TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	56.139.834,60 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	164.016.081,91 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	201.421.797,79 TL
1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	187.820.473,06 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

526 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÇEKMEKÖY
Bucağı :
Mahallesi : ALEMDAĞ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 526
Parsel No : 1
Alanı : 64.178,07 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağımsız Bölüm : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4 ' deki listede sunulmuştur.*

526 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÇEKMEKÖY
Bucağı :
Mahallesi : ALEMDAĞ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 526
Parsel No : 2
Alanı : 3.444,09 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağımsız Bölüm : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4 ' deki listede sunulmuştur.*

526 ADA 3 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÇEKMEKÖY
Bucağı :
Mahallesi : ALEMDAĞ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 526
Parsel No : 3
Alanı : 7.978,24 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağımsız Bölüm :
Bağımsız Bölüm : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4 ' deki listede sunulmuştur.*
:

526 ADA 4 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÇEKMEKÖY
Bucağı :
Mahallesi : ALEMDAĞ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 526
Parsel No : 4
Alanı : 2.506,54 m²
Vasfı : DİNİ TESİS
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 3238
Cilt No : 15
Sayfa No : 1440
Tapu Tarihi : 17.04.2009

527 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÇEKMEKÖY
Bucağı :
Mahallesi : ALEMDAĞ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 527
Parsel No : 1
Alanı : 7.940,06 m²
Vasfı : İLKÖĞRETİM ALANI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 3819
Cilt No : 15
Sayfa No : 1441
Tapu Tarihi : 17.04.2009

*Dini Tesisi, İlköğretim Tesisi Alanı imarlı parseller kamuya terk edilecek nitelikte alanlar olduğundan mülkiyetleri Emlak konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı olmasına karşın değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 13.12.2012 - 29.03.2013 tarihlerinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

526 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

-Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 28.11.2011 tarih 12533 yevmiye ile kayıtlı irtifak hakkı mevcuttur.(Başlama Tarihi:24.11.2011, Bitiş Tarihi:31.10.2010-Süre :99 Yıl)

(İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

-Beyanlar Bölümünde; Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığında değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.08.02.2008 tarih 3238 yevmiye (İlgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

526 ada 2 no.lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

-Beyanlar Bölümünde; Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığında değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.08.02.2008 tarih 3238 yevmiye (İlgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

-13.07.2012 tarih 7682 yevmiye ile kayıtlı Yönetim Planı

526 ada 3 no.lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

-Beyanlar Bölümünde; Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığında değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.08.02.2008 tarih 3238 yevmiye (İlgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

526 ada 4 no.lu parsel üzerinde;

-Beyanlar Bölümünde; Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığında değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.08.02.2008 tarih 3238 yevmiye (İlgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

527 ada 1 no.lu parsel üzerinde ;

-Beyanlar Bölümünde; Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığında değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.08.02.2008 tarih 3238 yevmiye (İlgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyetinde değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 10.04.2013 tarihinde alınan ve ekte sunulan 19107065-754-2659 sayılı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

526 Ada 1 Parsel

02.09.2008 t.t.li 1/1000 ölçekli Alemdağ 716 Parsel Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında, E:2.00 imarlı , Hmax: Serbest " Gelişme Konut Alanı"nda kalmaktadır.

526 Ada 2 Parsel ve 3 Parsel

11.05.2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Çekmeköy- Alemdağ Nişantepe Mahallesi 526-1 parsel, 526-3 parsel ,527-1 parsel Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Plan Tadilatı kapsamında E:0.28 imarlı , Hmax:6,50m. irtifalı " Havza içi Konut Alanı"nda kalmaktadır.

526 Ada 4 Parsel

02.09.2008 t.t.li 1/1000 ölçekli Alemdağ 716 Parsel Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında, E:0.36 imarlı "Dini Tesis Alanı"nda kalmaktadır.

527 Ada 1 Parsel

11.05.2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Çekmeköy- Alemdağ Nişantepe Mahallesi 526-1 parsel, 526-3 parsel ,527-1 parsel Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Plan Tadilatı kapsamında kısmen E:1.00 imarlı, hmax:15.50 irtifalı ve kısmen E:0.36 imarlı "İlköğretim Tesis Alanı"nda kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Rapora konu parseller 02.09.2008 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli İstanbul İli Ümraniye İlçesi Alemdağ Nişantepe Mahallesi 716 Parsel Revizyon Uygulama İmar Planına göre;526 ada 1 parsel için E=2.00 H=Serbest konut alanı, 526 ada 2 parsel için E= 0.28, Hmax=6.50 konut alanı, 526 ada 3 parsel için E=0.28, Hmax= 6.50 konut alanı, 526 ada 4 parsel için Kaks=0.36 Hmax=serbest Dini Tesis alanı, 527 ada 1 parsel için kısmen E=0.36 kısmen E=1.00 Hmax=Serbest İlköğretim Tesis alanı yapılaşma koşullarında kalmakta iken 02.09.2008- 11.05.2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Alemdağ Nişantepe 526-1 parsel, 526-3 parsel ,527-1 parsel Revizyon İmar Planı Plan Tadilatına yapıldığı bilgisi alınmıştır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSATLARI

Proje bünyesindeki parsellerde ;
20 adet konut bloğu, 1 adet dükkan bloğu, 8 adet villa bloğu, 1 adet
otopark-sosyal tesis, 1 adet camii, 1 adet ilköğretim okul binası bloğu
mevcut olup Emlak Konut GYO'dan alınan ruhsat bilgilerine göre ;

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
526/1	A1	04.09.2009	2009/1788	54	6.571,33
526/1	A2	04.09.2009	2009/1788	119	9.679,82
526/1	A3	04.09.2009	2009/1788	58	7.006,87
526/1	A4	04.09.2009	2009/1788	56	7.008,53
526/1	A5	04.09.2009	2009/1788	52	6.237,55
526/1	A6	04.09.2009	2009/1788	58	7.006,87
526/1	A7	04.09.2009	2009/1788	54	7.008,53
526/1	A8	04.09.2009	2009/1788	116	9.679,82
526/1	A9	04.09.2009	2009/1788	52	6.571,33
526/1	B1	04.09.2009	2009/1788	50	7.259,69
526/1	B2	04.09.2009	2009/1788	54	8.289,90
526/1	B3	04.09.2009	2009/1788	58	8.301,95
526/1	B4	04.09.2009	2009/1788	50	7.259,69
526/1	B5	04.09.2009	2009/1788	38	6.205,38
526/1	B6	04.09.2009	2009/1788	50	6.135,79
526/1	B7	04.09.2009	2009/1788	60	8.301,95
526/1	B8	28.07.2011 (yenileme ruhsatı)	2011/5074	54	8.289,90
526/1	B9	04.09.2009	2009/1788	52	7.259,69
526/1	C1	04.09.2009	2009/1788	44	8.160,73
526/1	C2	04.09.2009	2009/1788	44	8.160,73
526/1	D	23.05.2011 (tadilat ruhsatı)	2011/2196	8	242,90
526/1	OTOPARK- SOS.TESİS	04.09.2009	2009/1788	1	41.289,93
526/3	E1	04.09.2009	2009/1786	3	1.078,85
526/3	E2	04.09.2009	2009/1786	3	1.078,85
526/3	E3	04.09.2009	2009/1786	3	1.018,60
526/3	E4	04.09.2009	2009/1786	2	764,02
526/3	E5	04.09.2009	2009/1786	2	764,02
526/2	E6	04.09.2009	2009/1787	2	826,30
526/2	E7	04.09.2009	2009/1787	2	826,30
526/2	E8	04.09.2009	2009/1787	2	826,30
526/4	CAMİİ	04.09.2009	2009/1785	1	1.107,57
527/1	İLKÖĞRETİM OKUL BİNASI	04.09.2009	2009/1784	1	7.586,60
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					207.806,29

Tüm blokların yapı sınıfı yapı ruhsatında IV.A iken Otopark -sosyal tesis bloğunun yapı sınıfı III.B olarak belirtilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

526 Ada 1 parsel ,526 Ada 2 parsel, 526 Ada 3 parseldeki blokların kaba inşaatı tamamlanmış olup ince işleri devam etmektedir. 526 Ada 4 parsel üzerinde inşaa edilecek olan camii inşaatı henüz başlamamıştır. 527 Ada 1 parsel üzerinde bulunan ilköğretim-okul binası bloğunun inşaatı devam etmektedir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul Alemdağ Emlak Konutları İnşaatları ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenlemeleri İşleri kapsamında ihale edilmiş olan, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi Gelinçiçeği Sokak üzerinde yer alan 526 ada 1 Parsel, 526 ada 2 Parsel, 526 ada 3 Parsel, 526 ada 4 Parsel, 527 ada 1 Parsel arsa üzerinde inşa edilmekte olan Alemdağ Emlak Konutları projesi kapsamında 1193 adet bağımsız bölümdür.

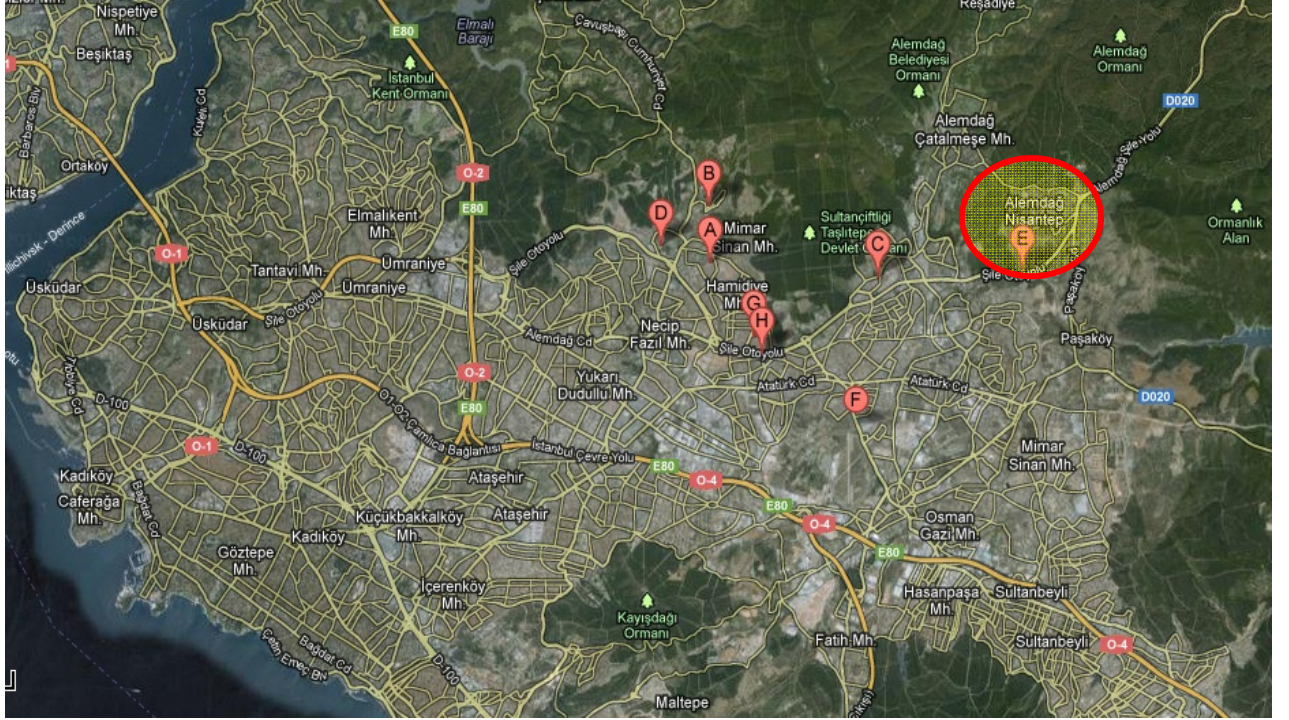
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

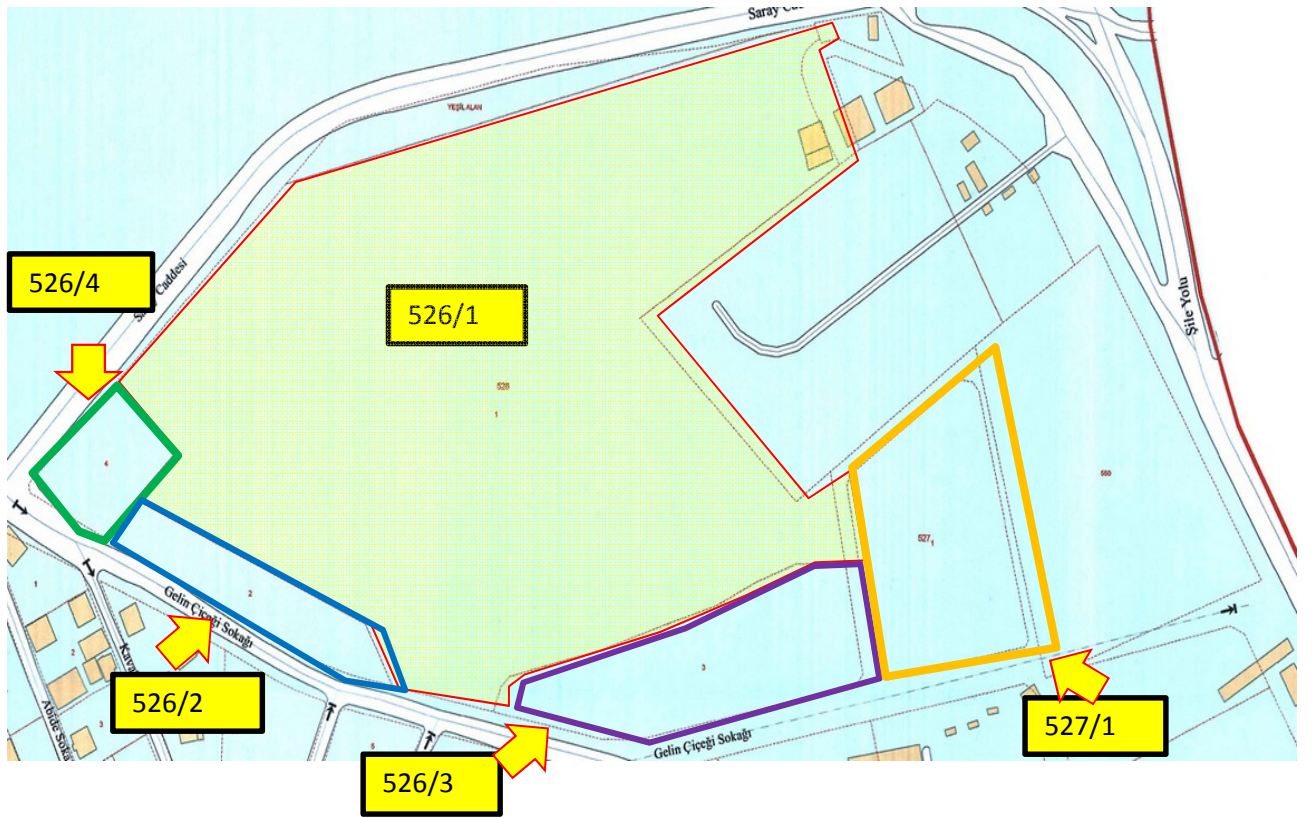
Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı projenin bulunduğu bölge yerleşim açısından yeni gelişmekte olup, genelinde müstakil 3 veya 4 katlı konut yapılaşmaları ile çevrilidir. Çamlık villalarının karşısında yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli az sayıda siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede Şile Otobanına cepheli Neveser Konutları, Koytur Konutları, Özyeğin Üniversitesi, Nişantepe İlköğretim Okulu ve Çamlık villaları yer almaktadır. Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdadır; Şile Otobanına cephelidir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Nişantepe Mahallesi'nde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Gelişimi yavaş olan nitelikli konut alanlarının seyrek bulunduğu bölgede yer almaktadır. Ulaşım Şile Otobanı Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Boğaziçi köprüsüne yaklaşık 20km., FSM Köprüsüne yaklaşık 23km., Sabiha Gökçen Havalimanına yaklaşık 16km. mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

526 ada 1 parsel

Değerlemeye konu olan A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9, B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9, C1-C2 ve D Blokların bulunduğu blokların yer aldığı 526 ada 1 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 64.178,07 m² alana sahiptir. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup yamuk bir formu andırmaktadır.

Parsel üzerinde dükkan-konut içeren ve 20 konut bloğu ve 1 adet ticari blok olmak üzere 21 adet bloktan oluşan bir proje bulunmaktadır. Ayrıca 1 adet sosyal tesis bloğu - otopark bloğu bulunmaktadır.

20 adet konut bloğu ile 1 adet ticaret bloğu ve 1 adet otopark sosyal tesis bloğunun toplam kullanım alanı yapı ruhsatı belgelerinde 191.928,88 m² dir.

526 ada 2 parsel

Değerlemeye konu olan E6-E7-E8 Blokların bulunduğu projenin yer aldığı 526 ada 2 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 3.444,09 m² alana sahiptir. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup dikdörtgenimsi bir formu andırmaktadır.

Parsel üzerinde villa tipi 3 adet konut bloğu bulunmaktadır. Toplam kullanım alanı yapı ruhsatı belgelerinde 2.478,90 m² dir.

526 ada 3 parsel

Değerlemeye konu olan E1-E2-E3-E4-E5 Blokların bulunduğu projenin yer aldığı 526 ada 3 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 7.978,24 m² alana sahiptir. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup yamuk bir formu andırmaktadır.

Parsel üzerinde villa tipi 5 adet konut bloğu bulunmaktadır. Toplam kullanım alanı yapı ruhsatı belgelerinde 4.074,34 m² dir.

526 ada 4 parsel

Değerlemeye konu olan Camii bloğunun bulunduğu projenin yer aldığı 526 ada 4 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 2.506,54 m² alana sahiptir. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup yamuk bir formu andırmaktadır.

Toplam kullanım alanı yapı ruhsatı belgelerinde 1.107,57m² dir. Camii inşaatı henüz başlamamış olup boş parsel şeklindedir.

527 ada 1 parsel

Değerlemeye konu olan İlköğretim Okul Binası bloğunun bulunduğu projenin yer aldığı 527 ada 1 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 7.940,06 m² alana sahiptir. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup karesi bir formu andırmaktadır. Toplam kullanım alanı yapı ruhsatı belgelerinde 7.586,6 m² dir. Hali hazırda inşaat halindedir.

Proje bünyesinde bulunan Camii bloğu ve İlköğretim Okul Binası satışa konu bölümler olmadığından bu bölümlere ait herhangi bir satış değeri öngörüsü yapılmamıştır. İnşaatı yüklenici firma tarafından yapılacaktır.

Sitede oturma henüz başlamamış olup Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgilere ve yerinde yapılan gözlemlere göre yaklaşık bitmişlik seviyesi % 75 civarındadır.

Proje bünyesinde 1.173 adet konut, 19 adet villa ve 8 adet asma katlı dükkân nitelikli toplam 1.200 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar toplamda 1193 adet bağımsız bölümdür. Proje bünyesinde yer alan bloklardaki konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler çarşaf listelerden alınmış olan satışa esas brüt alanlar toplamıdır.



Blok Adı	Konut Adedi	Konut alanı
A1	54	5.754,52
A2	119	8.660,28
A3	58	6.174,80
A4	56	5.987,18
A5	52	5.435,43
A6	58	6.174,80
A7	54	5.754,52
A8	116	8.479,86
A9	52	5.566,81
B1	50	6.378,18
B2	54	6.886,38
B3	58	7.390,26
B4	50	6.378,18
B5	38	4.867,05
B6	50	5.334,18
B7	60	7.666,01
B8	54	6.886,38
B9	52	6.662,29
C1	44	7.146,18
C2	44	7.146,18
E1	3	514,86
E2	3	514,86
E3	3	514,86
E4	2	346,70
E5	2	346,70
E6	2	321,58
E7	2	321,58
E8	2	321,58
TOPLAM	1.192	133.932,19

Blok Adı	Dükkan Adedi	Dükkan Alanı
D	8	601,65
TOPLAM	8	601,65

GENEL TOPLAM	1.200	134.533,84
---------------------	--------------	-------------------

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km² alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km²'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

İstanbul için 2010 yılındaki nüfus 15.4 milyon, istihdam 6 milyon olarak öngörülmüştür. Nüfusun %34'ünün, istihdamın ise %33'ünün kentin Asya yakasında yerleşmesi öngörülmüştür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Çekmeköy İlçesi

Çekmeköy, Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. Önceleri Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan , 2009'da Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılmasıyla oluştu. 148,08 kilometrekarelik alanda 135,603 kişinin yaşadığı Çekmeköy'de nüfus, ilçe olmadan önce 75.423 iken 1990'da 13.523, 2000'de 37.502, 2007'de 70.683 olarak sayılmıştır

İlçenin kuzeybatısında , kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında , güneydoğusunda ise yer almaktadır. Bölgede yapılaşmanın hızla devam ettiği görülmektedir.

Çekmeköy ve çevresinde 1970'li yıllarda artmaya başlayan sanayi ve diğer iş kolları bu bölgeyi cazip hale getirmiş, özellikle İMES ve MODOKO gibi iş yerlerinde çalışan kesimin meskûn oldukları bir yer olmuştur. 14.800 hektar alan üzerinde kurulu olan Çekmeköy, ilçe olmadan önce 75.423 kişilik bir nüfusa sahip iken, ilçe olduktan sonra Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyeleri ve 4 köyün de katılımı ile nüfusu 147.352 kişiye ulaşmıştır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana arter üzerinde yer almaktadır.
- * Proje ormana cephelidir.
- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * İnşaat devam etmektedir
- * Şehir merkezine uzak konumdadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İstanbul Çekmeköy Alemdağ Emlak Konutları Projesi bünyesinde yer alan 1193 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin 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 projedeki 1193 adet ünitenin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bölgedeki Konut Emsalleri

* Century 21

Tel : 0216 364 76 36

Taşınmazların bulunduğu sitede 167m² 4+1 daire için 400.000.-TL satış bedeli (260.000 peşin+ 1943*72ay) istendiği bilgisi alınmıştır.(2.395.-TL/m²)

Taşınmazların bulunduğu sitede 127m² 3+1 daire için 300.000.-TL satış bedeli (150.000 peşin+ 1210*120 ay) istendiği bilgisi alınmıştır.(2.362.-TL/m²)

* GMZ Gayrimenkul Çekmeköy

Tel : (216) 312 58 61

Taşınmazların bulunduğu lokasyonda Havaş Evlerinde 4. katta 138 m² 3+1 daire için 200.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.481.-TL/m²)

* Turyap

Tel : 0 216 4844384

Taşınmazların bulunduğu lokasyonda Casagrande Konutlarında 3. katta 155m² 3+1 lüks daire için 320.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.065.-TL/m²)

* Remax Terminal

Tel : 0 216 5260700

Taşınmazların bulunduğu sitede 108m² 2+1 daire için 234.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.166.-TL/m²)

*** Remax Eksen**

Tel : 0216 642 02 22

Taşınmazların bulunduğu bölgede Neveser Konutlarında 1. katta 92m² 1+1 daire için 185.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2010.-TL/m²)

*** Özkan Gayrimenkul**

Tel : 0 216 4151415

Taşınmazların bulunduğu lokasyonda butik site içerisinde lüks 385m² 6+1 villa için 700.000.-USD (1.260.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.272.-TL/m²)

*** 7 gün Emlak**

Tel : 0 216 4297550

Taşınmazların bulunduğu lokasyonda Sun Marie Villalarında 375m² 6+1 villa için 765.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.040.-TL/m²)

*** Remax Asil**

Tel : 0 216 4152552

Koytür Projesinde ara katta 103m² 2+1 bakımlı daire için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.233.-TL/m²)

Dükkan Emsalleri

*** Zin D**

Tel : 0 216 6417773

Turgut Özal Kültür Merkezi yanında cadde üzerinde 72m² dükkan için 330.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(4.583.-TL/m²)

Turgut Özal Kültür Merkezi yanında cadde üzerinde 35m² dükkan için 210.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(6.000.-TL/m²)

*** Remax Referens**

Tel : 0 216 4309090

Şile otobanına paralel yeni yapılan sitede 800m² zemin, 200m² bodrum kat, 90m² asma kat, 80m² teras olmak üzere toplamda 1.170m² olup 2.200.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.880.-TL/m²)

*** Aytemiz Emlak**

Tel : 0 216 484 59 24

Taşdelen'de Koytür bloklarının yan tarafında Şile yoluna cepheli 150m² dükkan için 500.000.-USD (900.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(6.000.-TL/m²)

*** Turyap**

Tel : 0 532 266 53 04.

Alemdağ İnci Konutlarının alt tarafında 200m² zemin+200m² bodrum toplamda 400m² bulunan dükkan için 570.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.425.-TL/m²)

Arsa Emsalleri:

*** Aytemiz Emlak**

Tel : 0532 616 17 69

Taşınmazlara yakın konumda Şile otobanına cepheli konut imarlı 1000m² parsel için 850.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(850.-TL/M²)

*** Remax Su**

Tel : 0 216 5328707

Taşınmazlara yakın konumda Polisan arkasında E:0,60 konut imarlı 2.160 m² parsel için 1.950.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(902.-TL/M²)

*** Derkan Emlak**

Tel : 0 216 6422181

Taşınmazların arka tarafında Okul sokağa cepheli 439 Ada 2 ve 4 parsel toplamda 9.837 m² E:0,60 konut imarlı parsel için 9.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(915.-TL/m²)

*** Emlak Yapı Grup**

Tel : 0 216 5091507

Taşınmazlara yakın konumda Özyeğin Üniversitesi arkasında konut imarlı 1.600m² parsel için 700.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(438 .-TL/M²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		850.000	9.000.000	1.950.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	64.178,07	1.000	9.837	2.160
BİRİM M ² DEĞERİ		850	915	903
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:2,00 , H: SERBEST	E:0,60	E:0,60	E:0,60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
FONKSİYON	KONUT			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	800	765	823	813

*Karşılaştırma tablosu 526 ada 1 parsel için düzenlenmiş olup diğer parseller bu parsel ile mukayese edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin 400-1.000 TL/m² , konut birim m² değerlerinin 1.100-2.500 TL/m² , dükkan birim m² değerlerinin ise 3.000-5.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü ve imar durumları dikkate alındığında, 526 ada 1 parselin arsa birim m² değeri 800.-TL takdir edilmiştir. 526 Ada 2 ve 3 Parselin E= 0.28, Hmax=6.50 konut alanı yapılaşma koşullarına haiz olması nedeniyle arsa m² birim değeri 420 TL takdir edilmiştir. 526 ada 4 parsel ve 527 ada 1 parsel için dini tesis alanı ve ilköğretim alanı yapılaşma koşullarına haiz olmaları nedeniyle mülkiyetleri kamuya devredilecek olmalarından ötürü değerlemede dikkate alınmamıştır.

Ada/Parsel	Parsel Alanı (m ²)	1193 adet bağımsız bölümün hisse alanı (m ²)	Birim m ² Fiyatı (TL/m ²)	Toplam Arsa Değeri (TL)	1193 Bağımsız Bölüm Hissesine Tekabül Eden Arsa Değeri (TL)
526/1	64.178,07	63.605,46	800,00	51.342.456,00	50.884.365,60
526/2	3.444,09	3.444,09	420,00	1.446.517,80	1.446.517,80
526/3	7.978,24	7.978,24	420,00	3.350.860,80	3.350.860,80
TOPLAM	75.600,40	75.027,79	742,59	56.139.834,60	55.681.744,20
1193 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)					55.681.744,20
1193 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)					30.934.302,33

Bu durumda, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı Alemdağ Emlak Konutları projesi kapsamında 3 adet parselin toplam arsa değeri için 56.139.834,60.-TL takdir edilmiştir. Proje bünyesinde bulunan Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan bağımsız bölümlerin arsa paylarının karşılığı olan hisselerin toplam arsa değeri için ise 55.681.744,20.-TL takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Proje bünyesindeki Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların mevcut duruma esas değeri hesaplanırken yöntem olarak yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu yöntem kullanılırken bağımsız bölümlerin arsa payının değeri üzerine her blokta yer alan farklı bitmişlik seviyesindeki bağımsız bölümlerin inşaat maliyetleri (toplam 1193 adet bağımsız bölümün) ilave edilmiştir. Arsa değerine emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilmiş olan arsa değeri kullanılmıştır.

Projenin verilerinden yararlanılarak ekte sunulan nakit akışı tablosu düzenlenmiş ve bu verilerden projenin toplam hasılatının bugünkü değerine ulaşmaya çalışılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve Emlak Konut GYO' nun yaptığı diğer projelerdeki hasılat paylaşım oranları da incelendiğinde hasılat paylaşım oranının %25 ila %35 civarında olduğu kanaatine varılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiştir. Buna göre değerlendirilen proje için geliştirilmiş arsa değerinin 60.426.654,52.-TL olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Arsa değeri için kullanılan iki yöntem arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlerinin piyasa koşullarına ve arz/talep oranına bağlı olarak değişiklik göstermesi de dikkate alındığında arsa değerinde piyasa değeri yaklaşımından elde edilen değer kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla parsellerin toplam(1/1 hisse için) arsa değeri için; 56.139.834,60.-TL takdir edilmiştir. Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı 1194 adet bağımsız bölümün arsa paylarına karşılık gelen arsa alanlarının toplam değeri için ise 55.681.744,20.-TL takdir edilmiştir.

Arsa üzerinde yapılacak projede inşa edilen blokların bitmişlik seviyeleri dikkate alınmıştır. Bu duruma istinaden aşağıdaki hesaplamalar ile inşaat maliyeti ve gerçekleşmiş geliştirme maliyeti değerleri takdir edilerek projenin mevcut duruma esas değeri belirlenmiştir.

İnşaat Maliyeti Hesabı

Yapıların inşaat maliyetleri ruhsat alanları üzerinden yapı ruhsatında belirtilmiş olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan 2012 yılı inşaat birim maliyetleri üzerinden hesaplanmıştır. Yapı ruhsatlarında tüm blokların yapı sınıfları 4.A olarak belirtilmiştir. Bağımsız bölümlerin karşılığı olan yapı ruhsatına esas alan hesaplanırken; her blok için onaylı çarşaf listede belirtilmiş olan konut/işyeri alanları toplamı ile toplam inşaat alanı (ortak alanlar dahil) oranı hesaplanmıştır. Bu oranlar her bloktaki değerlemeye konu edilen bağımsız bölüm brüt alanları ile çarpılarak 1193 adet ünitenin yapı ruhsatına esas alanı yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Ada No	Parsel No	Blok	İnşaat Alanı	Konut Alanı	İnşaat Alanı / Konut Alanı Oranı	Bağ. Bölüm Say.
526	1	A1	6.571,33	5.754,52	1,14	54
526	1	A2	9.679,82	8.660,28	1,12	119
526	1	A3	7.006,87	6.174,80	1,13	58
526	1	A4	7.008,53	5.987,18	1,17	56
526	1	A5	6.237,55	5.435,43	1,15	52
526	1	A6	7.006,87	6.174,80	1,13	58
526	1	A7	7.008,53	5.754,52	1,22	54
526	1	A8	9.679,82	8.479,86	1,14	116
526	1	A9	6.571,33	5.566,81	1,18	52
526	1	B1	7.259,69	6.378,18	1,14	50
526	1	B2	8.289,90	6.886,38	1,20	54
526	1	B3	8.301,95	7.390,26	1,12	58
526	1	B4	7.259,69	6.378,18	1,14	50
526	1	B5	6.205,38	4.867,05	1,27	38
526	1	B6	6.135,79	5.334,18	1,15	50
526	1	B7	8.301,95	7.666,01	1,08	60
526	1	B8	8.289,90	6.886,38	1,20	54
526	1	B9	7.259,69	6.662,29	1,09	52
526	1	C1	8.160,73	7.146,18	1,14	44
526	1	C2	8.160,73	7.146,18	1,14	44
526	1	D	242,90	601,65	0,40	8
526	3	E1	1.078,85	514,86	2,10	3
526	3	E2	1.078,85	514,86	2,10	3
526	3	E3	1.018,60	514,86	1,98	3
526	3	E4	764,02	346,70	2,20	2
526	3	E5	764,02	346,70	2,20	2
526	2	E6	826,30	321,58	2,57	2
526	2	E7	826,30	321,58	2,57	2
526	2	E8	826,30	321,58	2,57	2

Blok	İnşaat Alanı	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
A1	6.571,33	615	4.041.367,95	0,75	3.031.025,96
A2	9.679,82	615	5.953.089,30	0,75	4.464.816,98
A3	7.006,87	615	4.309.225,05	0,75	3.231.918,79
A4	7.008,53	615	4.310.245,95	0,75	3.232.684,46
A5	6.237,55	615	3.836.093,25	0,75	2.877.069,94
A6	7.006,87	615	4.309.225,05	0,75	3.231.918,79
A7	7.008,53	615	4.310.245,95	0,75	3.232.684,46
A8	9.679,82	615	5.953.089,30	0,75	4.464.816,98
A9	6.571,33	615	4.041.367,95	0,75	3.031.025,96
B1	7.259,69	615	4.464.709,35	0,75	3.348.532,01
B2	8.289,90	615	5.098.288,50	0,75	3.823.716,38
B3	8.301,95	615	5.105.699,25	0,75	3.829.274,44
B4	7.259,69	615	4.464.709,35	0,75	3.348.532,01
B5	6.205,38	615	3.816.308,70	0,75	2.862.231,53
B6	6.135,79	615	3.773.510,85	0,75	2.830.133,14
B7	8.301,95	615	5.105.699,25	0,75	3.829.274,44
B8	8.289,90	615	5.098.288,50	0,75	3.823.716,38
B9	7.259,69	615	4.464.709,35	0,75	3.348.532,01
C1	8.160,73	615	5.018.848,95	0,75	3.764.136,71
C2	8.160,73	615	5.018.848,95	0,75	3.764.136,71
D	242,90	615	149.383,50	0,75	112.037,63
E1	1.078,85	615	663.492,75	0,75	497.619,56
E2	1.078,85	615	663.492,75	0,75	497.619,56
E3	1.018,60	615	626.439,00	0,75	469.829,25
E4	764,02	615	469.872,30	0,75	352.404,23
E5	764,02	615	469.872,30	0,75	352.404,23
E6	826,30	615	508.174,50	0,75	381.130,88
E7	826,30	615	508.174,50	0,75	381.130,88
E8	826,30	615	508.174,50	0,75	381.130,88
SOSYAL TESİS	41.289,93	560	23.122.360,80	0,75	17.341.770,60
Çevre Düzeni	86.047,00	115	9.895.405,00	0,75	7.421.553,75

PROJENİN TAMAMI TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ	130.078.412,65	0,75	97.558.809,49
--	-----------------------	------	----------------------

*Çevre Düzeni Maliyetlerinin toplam maliyetlere oranı yaklaşık %8 olarak hesaplanmıştır.

1193 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN "BİNA İNŞAAT" MALİYETLERİ HESABI						
Blok	1193 adet Bağımsız Bölümün Brüt alanı (m²)	İnşaat Alanı Oranı	1193 adet Bağımsız Bölümün İnşaat alanı (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
A1	5.754,52	1,14	6.571,33	615	0,75	3.031.025,96
A2	8.660,28	1,12	9.679,82	615	0,75	4.464.816,98
A3	6.066,53	1,13	6.884,01	615	0,75	3.175.249,77
A4	5.698,69	1,17	6.670,83	615	0,75	3.076.918,79
A5	5.435,43	1,15	6.237,55	615	0,75	2.877.069,94
A6	6.174,80	1,13	7.006,87	615	0,75	3.231.918,79
A7	5.754,52	1,22	7.008,53	615	0,75	3.232.684,46
A8	8.479,86	1,14	9.679,82	615	0,75	4.464.816,98
A9	5.566,81	1,18	6.571,33	615	0,75	3.031.025,96
B1	6.378,18	1,14	7.259,69	615	0,75	3.348.532,01
B2	6.886,38	1,20	8.289,90	615	0,75	3.823.716,38
B3	7.263,70	1,12	8.159,78	615	0,75	3.763.697,18
B4	6.378,18	1,14	7.259,69	615	0,75	3.348.532,01
B5	4.867,05	1,27	6.205,38	615	0,75	2.862.231,53
B6	5.334,18	1,15	6.135,79	615	0,75	2.830.133,14
B7	7.666,01	1,08	8.301,95	615	0,75	3.829.274,44
B8	6.886,38	1,20	8.289,90	615	0,75	3.823.716,38
B9	6.662,29	1,09	7.259,69	615	0,75	3.348.532,01
C1	7.146,18	1,14	8.160,73	615	0,75	3.764.136,71
C2	7.146,18	1,14	8.160,73	615	0,75	3.764.136,71
D	324,60	0,40	131,05	615	0,75	60.446,13
E1	514,86	2,10	1.078,85	615	0,75	497.619,56
E2	514,86	2,10	1.078,85	615	0,75	497.619,56
E3	514,86	1,98	1.018,60	615	0,75	469.829,25
E4	346,70	2,20	764,02	615	0,75	352.404,23
E5	346,70	2,20	764,02	615	0,75	352.404,23
E6	321,58	2,57	826,30	615	0,75	381.130,88
E7	321,58	2,57	826,30	615	0,75	381.130,88
E8	321,58	2,57	826,30	615	0,75	381.130,88
1193 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ BİNA İNŞAAT MALİYETİ						72.465.881,69

1193 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN "ORTAK ALAN VE SOSYAL DONATI" MALİYETLERİ HESABI					
İmalat Kalemi	Ortak Alan ve Sosyal Donatı Alanları İçin Toplam Maliyet (TL)	Arsa Payı Oranı	1193 adet B.B.Payına Düşen Maliyet (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
SOSYAL TESİS	23.122.360,80	0,99	22.947.227	0,75	17.210.420,46
Çevre Düzenlemesi	9.895.405,00	0,99	9.820.455	0,75	7.365.341,37
1193 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ "ORTAK ALAN" MALİYETİ					24.575.761,83

1193 ünite için TOPLAM GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	97.041.643,52
--	----------------------

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti = 130.078.413 .-TL

Projenin Tamamı için Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti = 97.558.809 .-TL

Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı = 75%

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin Geliştirme Maliyeti Hesabı

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

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) = **201.421.798** .-TL

(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti = 130.078.413 .-TL

(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) = 56.139.835 .-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 15.203.551 .-TL

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı = **75%**

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 11.378.880 .-TL

1193 Adet Bağımsız Bölüm için Arsa Payları Oranı Hesabı

Arsa Payları Oranı, projenin tamamının arsa alanı içerisinde değerlemeye konu olan 1193 adet bağımsız bölümün arsa paylarının karşılığı olan alanların payıdır. Bu oran aşağıda hesaplanmıştır.

TOPLAM ARSA ALANI	=	75.600,40 m ²
1193 ADET ÜNİTENİN ARSA PAYLARI TOPLAMI	=	75.027,79 m ²
1193 adet Ünitenin Arsa Payları Alanları Oranı	=	99,24%

Toplam Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti içerisinde 1193 adet ünitenin arsa payı hesaplanırken yukarıda hesaplanmış olan Arsa Payları Oranı kullanılmıştır. Doğru orantı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyetleri, Arsa Payları Oranı ile çarpılmak sureti ile 1193 adet Bağımsız Bölüm için Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

TOPLAM GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	11.378.880 .-TL
1193 adet Ünite Arsa Payları Oranı	=	99,24%
1193 ÜNİTE İÇİN GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	11.292.694 .-TL

PROJENİN (1193 adet Bağımsız Bölüm) MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

1193 adet bağımsız bölümün mevcut duruma esas toplam değeri yukarıda hesaplanmış olan 3 ayrı değer (arsa değeri+inşaat maliyeti + geliştirme maliyeti) toplamı ile elde edilmiş olan değer olacağından hareket ile mevcut duruma esas değer aşağıdaki şekilde 164.016.082.-TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa değeri (1193 adet bağımsız bölüm için)	=	55.681.744 .-TL
İnşaat Maliyeti (1193 adet bağımsız bölüm için)	=	97.041.644 .-TL
Proje Geliştirme Maliyeti(1193 adet bağımsız bölüm için)	=	11.292.694 .-TL
1193 Adet Bağımsız Bölüm Mevcut Durum Değeri	=	164.016.082 .-TL
1193 Adet Bağımsız Bölüm Mevcut Durum Değeri (USD)	=	91.120.046 .-USD

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte tablosu yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

Alemdağ Emlak Konutları

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilen Alemdağ Emlak Konutları Projesi kapsamında yer alan toplam 1192 adet konut ünitelerinin satışa esas alanı 133.932,16m² olarak, 8 adet ticari ünitelerin ise satışa esas alanı 601,65m² olarak hesaplanmış olup alan bilgileri onaylı çarşaf listelerden alınmıştır.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %40'ının, 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %30' unun satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ticari ünitelerde 1.dönemde %15'inin, 2.dönemde %35' inin 3.dönemde ise %50'sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 1.600.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.700.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %12 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.
- Dini Tesis ve Eğitim Tesisi niteliğindeki parsel ve yapılar nakit akışlarında satılabilir alanlar olarak dikkate alınmamıştır.

6.3.3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda **201.421.798.-TL (111.900.999.-USD)** olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)	201.421.798 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)	111.900.999 .-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu 526 Ada 1 parsel, 526 Ada 2 parsel, 526 Ada 3 Parsel, 526 Ada 4 parsel, 527 Ada 1 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 5 adet parselden oluşmaktadır. Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki parsellerin tamamı dikkate alınarak takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
164.016.082	91.120.046	69.794.077
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
201.421.798	111.900.999	85.711.403
1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
187.820.473	104.344.707	79.923.606

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumundaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1, 150 m²'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

Proje kapsamındaki 1193 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

1193 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	187.820.473,06 .-TL
1193 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV dahil - TL)	191.188.815,27 .-TL

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

Proje ile ilgili düzenlenmiş olan bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, alınan bilgilere göre böyle bir sözleşme düzenlenmemiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Sözleşmeye konu olan 526 Ada 1 parsel, 526 Ada 2 parsel, 526 Ada 3 Parsel, 526 Ada 4 parsel, 527 Ada 1 parselin, yapı ruhsatları alınmış durumdadır.

6.5.5 - Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu projenin değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda;
rapor konusu taşınmazların

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	KDV HARIÇ (USD)	KDV HARIÇ (EURO)
164.016.081,91	91.120.045,51	69.794.077,41
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	KDV HARIÇ (USD)	KDV HARIÇ (EURO)
201.421.797,79	111.900.998,77	85.711.403,31

kıymet takdir edilmiştir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. KDV oranı, net 150 m²'den küçük konutlar için %1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük gayrimenkuller için %18'dir.

* 1 USD = 1,8000 .-TL

* 1 EURO = 2,3500 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400843

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.