

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİNDE YER ALAN
SPRADON VADİ PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	26.03.2013
RAPOR TARİHİ	10.04.2013
RAPOR NO	EML-1303018
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DİŐİNDA ÜÇÜNCÜ ŐAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	SPRADON VADİ PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 1038 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	BAHÇEŞEHİR 2.KISIM MAHALLESİ ATATÜRK BULVARI SPRADON VADİ PROJESİ BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Bağımsız Bölüm Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın Rezerv Yapı Alanı Hk. Yazısı
- Ek 5** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 6** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 7** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 8** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 11** - 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 , tamamlanması durumunda değerinin ve Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait hasılat payı oranına göre bu değerlerin 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, Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait hasılat payı oranına göre bu değerlerin belirlenmesi ve proje bünyesindeki 1038 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-1303018 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ali YERTUT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, Onur ÖZGÜR raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Söz konusu taşınmaz için 20.12.2012 tarih ve EML-1211015 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAHÇEŞEHİR 2.BÖLGE 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	10.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 ve EK-5
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAAİ FAALİYET DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	18.06.2003 ONAY TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ "BAHÇEŞEHİR SIVAT-YEŞİLTEPE MEVKİİ DEREKÖY ÇİFTLİĞİ MEVKİİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI" KAPSAMINDA TİCARET+KONUT ALANINDA KALMAKTA OLUP, TİCARET+BÜRO+KONAKLAMA HİZMETLERİ İÇİN E:0,50, KONUT İÇİN E:1,50 OLMAK ÜZERE PLAN NOTU VE YÖNETMELİK ŞARTLARINDA YAPILAŞMAYA OLMAK "REKREASYON ALANI" YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	56.997.396,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	157.847.957,11 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	56.997.396,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	219.659.591,34 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	57.111.493,75 TL
1038 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	172.208.668,35 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HOŞDERE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	541
Parsel No	:	1
Alanı	:	41.909,85 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR.
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cilt/Sayfa No	:	
Bağımsız Bölüm No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>

2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 08.04.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

541 Ada 1 parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup tüm bağımsız bölümler üzerinde 20.10.2011 tarih 11195 yevmiye no ile Boğaziçi Elektrik A.Ş. lehine 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların tapu kayıtlarında son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 09.04.2013 tarihinde alınan ve ekte sunulan 9607 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

18.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Bahçeşehir Sıvat-Yeşiltepe Mevkii Dereköy Çiftliği Mevkii İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup, Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri için E:0,50, Konut için E:1,50 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

Ekteki yazıda ayrıca;

13.08.2013 tarihi ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiyesini sağlamak ve afet riskini bertaraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin 1. Fıkrasının (ç) bendi kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan Bakanlık makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı oluru ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin (c) fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90899616-2607 sayılı Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda ileride telafisi mümkün olmayan zararlara sebebiyet verilmemesi, kapsamlı bir iyileştirme ve doğal afetlere hazırlık çalışmaları kapsamında uygulama bütünlüğünün sağlanması ve kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımını bakımından bahse konu alanda bu aşamadan sonra;

"Her tür ve ölçekte yeni plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması, Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy veya belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanununun 21.maddesi kapsamında işlem yapılmaması, Mer' i uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18.maddesine istinaden işlem yapılmaması,

Mer'i mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşasına başlanmış olup, subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce Bakanlığımız görüşü alınması,

6306 sayılı kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer' i mevzuat çerçevesinde devam edilmesi" denilmektedir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nden Emlak Konut GYO ya iletilen 19.02.2013 tarihli "Rezerv Yapı Alanı Hk." düzenlenmiş olan 2607 sayılı yazının içeriğinde bu durum "Mer'i mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşasına başlanmış olup, subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin 3194 sayılı İmar Kanun ve diğer mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce Bakanlığımız görüşünün alınması" şeklinde açıklanmıştır.

Bu kapsamda söz konusu rezerv alan içerisinde Emlak Konut GYO mülkiyetinde bulunan ve yapı ruhsatları alınmış parsellere bu açıklamanın herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Rezerv alanda bulunan ve yapı ruhsatı alınacak parseller için her hangi bir yapı yasağı söz konusu olmayıp, sadece T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığından izin alınacaktır. Bu koşullara ilişkin Emlak Konut GYO dan alınan ilgili belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

541 ada 1 parsel üzerinde bulunan Spradon Vadi Projesi bünyesinde 7 adet blok , sosyal tesis , havuz , otopark donatılarında toplam 1038 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Yapı ruhsatlarının ise onay tarih ve numaraları aşağıda olup, belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Ada/ Parsel	Fonksiyon	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
541/1	Mesken	A1	21.09.2011	320	241	33.854,06
541/1	Mesken	A2	21.09.2011	321	327	35.542,03
541/1	Apart Ünite	B1	21.09.2011	322	97	12.042,56
541/1	Apart Ünite	B2	21.09.2011	323	72	9.371,39
541/1	Apart Ünite	B3	21.09.2011	324	97	12.042,56
541/1	Mesken	B4	21.09.2011	325	97	12.042,56
541/1	Mesken- Dükkan- Sosyal Tesis	B5+ SOS. TESİS	21.09.2011	326	107	13.535,23
541/1	Otopark- Havuz	OTOP.+ HAVUZ	21.09.2011	327		30.390,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI						158.820,39

B5+Sosyal Tesis Bloğu ile Otopark-Havuz Bloğu 26.04.212 tarihinde tadilat ruhsatı almışlardır.Buna istinaden projeye ait blok inşaat alanları aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Ada/Parsel	Fonksiyon	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
541/1	Mesken	A1	21.09.2011	320	241	33.854,06
541/1	Mesken	A2	21.09.2011	321	327	35.542,03
541/1	Apart Ünite	B1	21.09.2011	322	97	12.042,56
541/1	Apart Ünite	B2	21.09.2011	323	72	9.371,39
541/1	Apart Ünite	B3	21.09.2011	324	97	12.042,56
541/1	Mesken	B4	21.09.2011	325	97	12.042,56
541/1	Mesken- Dükkan- Sosyal Tesis	B5+ SOS. TESİS	26.04.2012	175	107	14.061,86
541/1	Otopark- Havuz	OTOP.+ HAVUZ	26.04.2012	174		34.060,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI						163.017,02

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde planlanan İstanbul Başakşehir Bahçeşehir 2.Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında yerinde yapılan incelemeler sonucunda ve Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. den ve Emlak Konut GYO ' dan alınan bilgilere göre projenin genel inşaat seviyesi %62'dir.

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 İli Başakşehir İlçesi Bahçeşehir Mahallesinde bulunan 541 ada 1 parsel üzerinde bulunan Spradon Vadi projesine ait konut ve dükkan niteliğindeki 1038 adet bağımsız bölümdür.

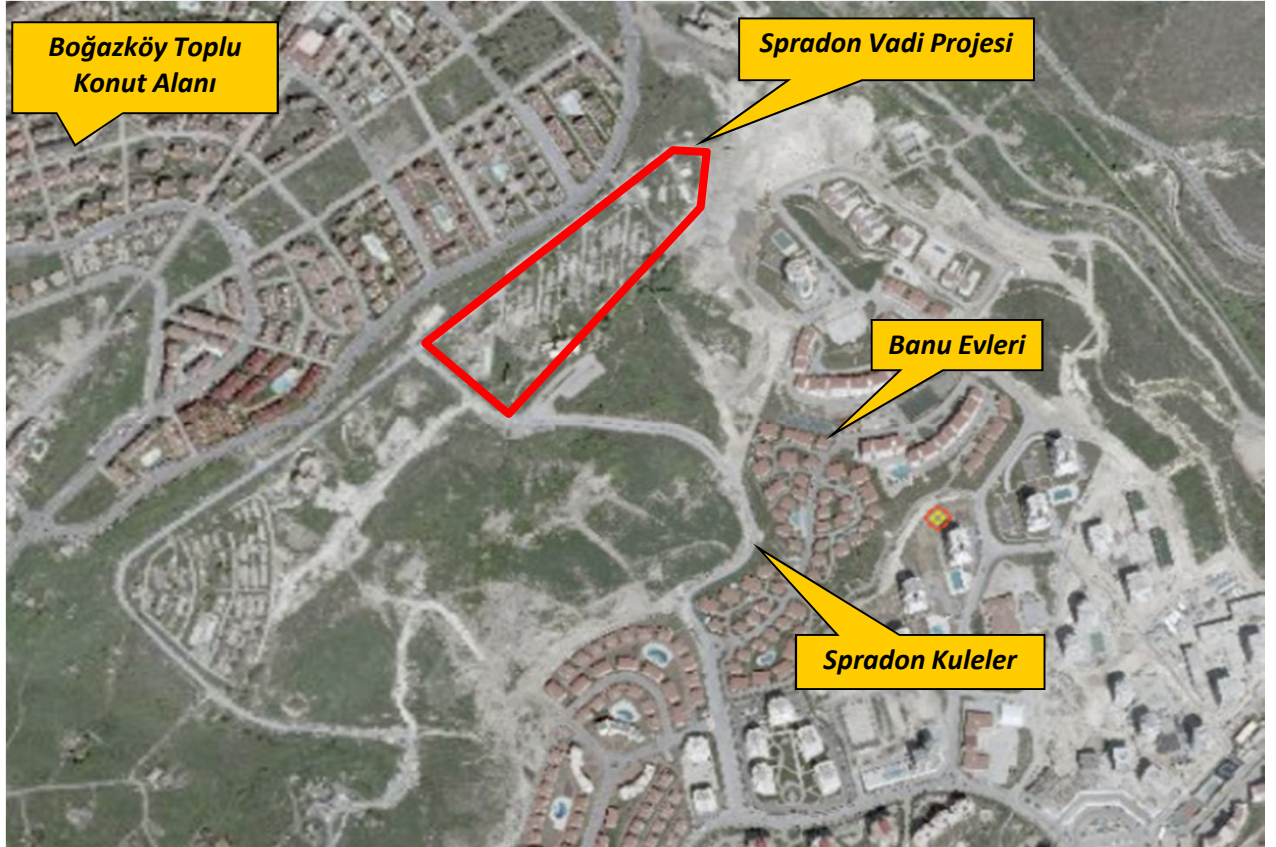
Başakşehir Bahçeşehir 2.Bölge Arsa Satışı Gelir Paylaşım İşi 541 ada 1 Parseli kapsamaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Proje , İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 541 ada 1 parsel numaralı toplam 41.909,85 m² yüzölçümlü arsa üzerindeki, Spradon Vadi isimli projedir. Proje kapsamında 7 blok , havuz , sosyal tesis , otopark olmak üzere, toplam bağımsız bölüm sayısı 1038' dir. Bölge Banu Evleri, Hilalpark Evleri, Manolya Evleri gibi villa tipi ve blok tipi sitelerin yoğun olarak bulunduğu bir bölgedir. Boğaziçi Köprüsüne yaklaşık 30 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 33 km., Sazlıdere baraj Gölü, Küçükçekmece Gölü ve Büyükçekmece Gölü üçgeni ortasında olup, önemli noktalara mesafesi ise; Atatürk Havalimanına yaklaşık 17 km., Atatürk Olimpiyat Stadına 8 km., TEM otoyoluna yaklaşık 3 km. dir. Proje Spradon Evleri, Manolya Evleri, Asos Evleri, Avrupa Konutları gibi toplu konut niteliğindeki konut alanlarının yoğunlaştığı bir bölgede yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Boğaziçi Köprüsünden Edirne istikametine E-5 üzerinden ilerlerken Vatan Caddesi Kavşağından sağa dönülerek O-3 Bağlantı yoluna girilir. O-3 bağlantı yolu üzerinden Avrupa Otoyolunda yaklaşık 21 km ilerlendikten sonra Avcılar Haramidere çıkışından çıkılır ve Esenkent Bahçeşehir yoluna dönülür. Esenkent yolunda yaklaşık 2 km ilerlendikten sonra döner kavşaktan Hoşdere Bahçeşehir yolu yönündeki 1. çıkışa girilir, bu yolda yaklaşık 650 m ilerlendikten sonra döner kavşaktan Atatürk Bulvarı yönüne dönülür ve yaklaşık 1 km ilerlendiğinde değerlendirme konusu taşınmaza varılır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

İnşaatı devam eden projede A1-A2-B1-B2-B3-B4-B5+Sosyal Tesis-Otopark+Havuz Blokları bulunmaktadır. İstanbul Başakşehir Bahçeşehir 2.Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş uygulaması, bölge için yapılan imar planına uygun, onaylı projesine göre yapılaşması için yapı ruhsatları alınmıştır.

Proje bünyesindeki konutlar ; 1+1 - 2+1 - 3+1 kullanımlı olarak farklı tiplerde tasarlanmıştır.

541 Ada 1 Parsel

Parsel üzerinde A1 - A2 - B1 - B2 - B3 - B4 - B5 + Sosyal Tesis - Otopark + Havuz Blokları bulunmaktadır. A1 Blok toplam 36 kattan ve oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre A1 Bloкта 241 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 33.854,06 m² inşaat alanına sahiptir.

A2 Blok toplam 34 kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre A2 Bloкта 327 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 35.542,03 m² inşaat alanına sahiptir.

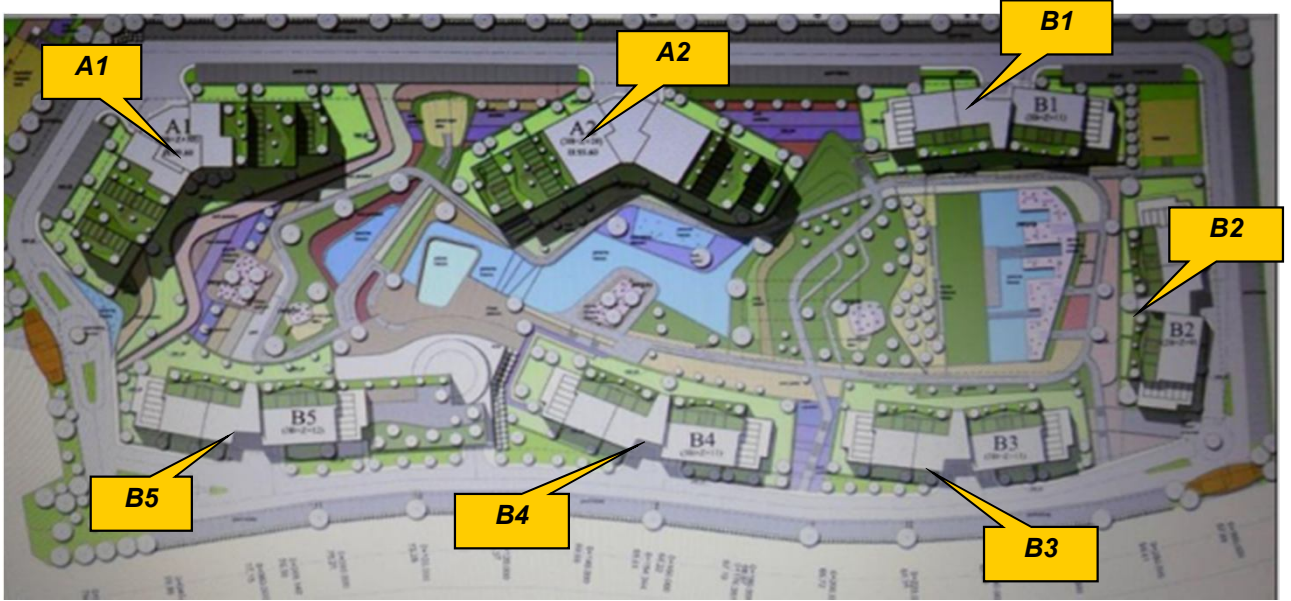
B1 Blok toplam 16 kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre B1 Bloкта 97 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 12.042,56 m² inşaat alanına sahiptir.

B2 Blok toplam 13 kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre B2 Bloкта 72 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 9.371,39 m² inşaat alanına sahiptir. B3 Blok toplam 16 kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre B3 Bloкта 97 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 12.042,56 m² inşaat alanına sahiptir.

B4 Blok toplam 16 kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre B4 Bloкта 97 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 12.042,56 m² inşaat alanına sahiptir.

B5+Sosyal Tesis Bloğu toplam 17 kattan ve sosyal tesis alanından oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre B5+Sosyal Tesis Bloğunda 107 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 14.06,86 m² inşaat alanına sahiptir. Otopark+Havuz Bloğu toplam 3 kattan ve otopark-havuz alanlarından oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre Otopark+Havuz Bloğu 34.060 m² inşaat alanına sahiptir.

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde planlanan İstanbul Başakşehir Bahçeşehir 2.Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında yerinde yapılan incelemeler sonucunda ve Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. den ve Emlak Konut GYO ' dan alınan bilgilere göre projenin genel inşaat seviyesi %62'dir.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: III B
Kullanım Amacı	: KONUT - DÜKKAN
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: DOĞALGAZ
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT

Manzarası : Parsel üzerindeki bloklar site içi , konut alanı ve cadde manzaralıdır.

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	2.Derece	<input type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bitmişlik seviyesi projenin genel özellikleri ve inşaat maliyetleri yapılan incelemeler sonucunda ve Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. den ve Emlak Konut GYO ' dan alınan bilgilere göre projenin genel inşaat seviyesi %62'dir. Tüm blokların kaba inşaatı tamamlanmış olup , iç mekan yapımları devam etmekte olup site içinde kapalı otopark , havuz gibi donatıların yapımı devam etmekte , çevre düzenlemesi kısmen yapılmış durumdadır.

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 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği ve sonucu olarak kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 verilerine göre ilçe nüfusu 224.055 kişidir.

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve İspartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir. İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de İspartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur.

Bölge gecekondü önleme bölgesi ve kentsel yenileme alanı olarak belirlenmiştir. Projenin bulunduğu bölgenin yakın çevresinde İkitelli Sanayi Siteleri, Atatürk Olimpiyat Stadyumu bulunmaktadır. Projenin kuzeyine denk gelen, TEM Otoyolunun kuzeyinde Toki Atakent toplu konutları olmakla beraber yakın çevrede nitelikli konut projeleri azınlıktadır.

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 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 mütekebbiliyet yasının 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; Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Başakşehir Tapu 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

- * Ulaşımın kolay sağlandığı bir noktadadır.
- * Gelişen ve tercih edilen bir bölgededir.
- * Yapı ruhsatları alınmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat devam etmektedir.
- * Bölgede konut arzı yüksektir.

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 nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İstanbul Başakşehir Bahçeşehir 2.Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i'ne 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(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak 1038 adet bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

*** Site Emlak**

Tel : 0212 472 64 25

Taşınmazlara yakın konumda 60.000m² net E:1,5 konut imarlı parsel için 90.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.500.-TL/m²)

*** Altın Emlak**

Tel : 0 212 6543254

Taşınmazlara yakın konumda 16.000m² net parsel E:1,50 konut imarlı arsa için 25.600.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.600.-TL/m²)

*** Sahibinden**

Tel : 0538 657 86 05

Taşınmazlara yakın konumda 8.600 m² net parsel E:2,00 konut+ticaret imarlı arsa için 12.600.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.465.-TL/m²)

*** Çağrı Emlak**

Tel : 0 544 254 25 08

Taşınmaza yakın konumda 2.779m² yüzölçümlü E:1,5 konut imarlı arsa için 4.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.439.-TL/m²)

Konut Emsalleri

*** Remax Oluşum**

Tel : 0 212 6512818

Spradon Kule projesinde 1. katta 180 m² olarak pazarlanan 4+1 daire için 450.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.500.-TL/m²)

*** CİTY GAYRİMENKUL**

Tel : (212) 605 04 68

Spradon Quartz projesinde 3. katta 76 m² olarak pazarlanan 2+1 daire için 225.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.961.-TL/m²)

*** Yenyapı Emlak**

Tel : 0 212 4886166

Spradon Evleri projesinde ara katta 192 m² olarak pazarlanan 4+1 daire için 650.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.385.-TL/m²)

Dükkan Emsalleri

*** Huzzak Yapı**

Tel : 0507 564 82 46

Taşınmaza yakın konumda bulunan Boğazköy de konumlu 170 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(5.882.-TL/m²)

*** Makro Emlak**

Tel : 0 212 4880696

Taşınmaza yakın konumda bulunan Boğazköy de konumlu 130 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 780.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(6.000.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		90.000.000	25.600.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	41.909,85	60.000	16.000	2.779
BİRİM M ² DEĞERİ		1.500	1.600	1.439
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	E=1,50 ; KONUT , E=0.50 TİCARET	E=1,50 ; KONUT	E=1,50 ; KONUT	E=1,50 ; KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-30%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		20%	-30%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.360	1.800	1.120	1.151

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki imarlı parsellerin birim m² değerlerinin 1.000-1.500 TL/m² , konut birim m² değerlerinin 1.800.-TL ile 3.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, 4.000 - 6.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 541 ada 1 parselin arsa birim m² değeri 1.360.-TL takdir edilmiştir.

Arsa Değeri (541 ada 1 parsel)

$$1.360 \text{ .-TL/M}^2 \quad X \quad 41.909,85 \text{ M}^2 = 56.997.396 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER} = 56.997.396 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)} = 31.665.220 \text{ .-USD}$$

Bu durumda, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir Bahçeşehir 2.Etap sözleşmesi kapsamındaki parselin arsa değeri için 56.997.396.-TL takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerleme konusu 1038 adet taşınmazın mevcut duruma esas değeri hesaplanırken yöntem olarak yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Projenin, çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda boş arsa birim değerinin 1.360.-TL/m² olabileceği kabul edilmiştir.

Ayrıca Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değerinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan % 26,00 hasılat payının değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre projenin tamamı için düzenlenmiş olan ve aşağıda sunulan Nakit akımları tablosundan elde edilen toplam değerinin %26 sı dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 57.111.494.-TL sonucuna ulaşılmıştır.

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

**Rapor tarihi itibariyle projenin toplam arsa değeri için;
56.997.396.-TL takdir edilmiştir.**

İnşaat Maliyeti Hesabı

Yapıların inşaat maliyetleri ruhsat alanları üzerinden hesaplanmış olup birim değerler belirlenirken yapının inşaat özellikleri ve yapı kalitesi göz önünde bulundurularak piyasadan elde edilen veriler ışığında farklı tipteki bloklar için farklı yapı birim maliyetleri takdir edilmiştir. Yapı ruhsatlarında tüm blokların sınıfı 3B olarak belirtilmiştir.

BLOK	İnşaat Alanı	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
TÜM BLOKLAR	163.017,02	560	91.289.531,20	0,62	56.599.509,34
Çevre Düzeni	41.909,85	150	6.286.477,50	0,62	3.897.616,05
PROJENİN TAMAMI TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ			97.576.008,70	0,62	60.497.125,39

*Çevre Düzeni Maliyetlerinin toplam maliyetlere oranı yaklaşık %7 olarak hesaplanmıştır.

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 = 97.576.009 .-TL

Projenin Tamamı için Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti = 60.497.125 .-TL

Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı = 62%

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) = 219.659.591 .-TL

(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti = 97.576.009 .-TL

(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) = 56.997.396 .-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 65.086.187 .-TL

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı = 62%

TOPLAM GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 40.353.436 .-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	56.997.396	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	60.497.125	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	40.353.436	.-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 157.847.957 .-TL**TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 87.693.310 .-USD**

- 1038 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 157.847.957.-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı % 26' 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 güvenli tarafta kalınarak 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) = 157.847.957 .-TL**PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 26) (TL) = 41.040.469 .-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) = 56.997.396 .-TL

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- 541 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

KONUT FONKSİYONLARI İÇİN

- Toplam satılabilir alan çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 86.577,06 m² olarak kabul edilmiştir. Bu alanların kullanım tiplerine göre dağılımları nakit akışı tablosunda belirtilmiştir. Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %25 2.dönemde %30 , 3.dönemde ise %45 'inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır
- Blokların genelinde satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda her yıl %20 oranında 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.
- 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.

DÜKKAN FONKSİYONLARI İÇİN

- Toplam satılabilir alan çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 489,10 m² olarak kabul edilmiştir. Bu alanların kullanım tiplerine göre dağılımları nakit akışı tablosunda belirtilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %0 2.dönemde %0 , 3.dönemde ise %100' ünün satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 6.100.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 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.
- 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.

6.3.3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 219.659.591.-TL olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)	219.659.591 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)	122.033.106 .-USD
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer (%26,00)	57.111.494 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu 541 ada 1 parsel için en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı hasılat paylaşımı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 1 adet parselden (541 ada 1 parsel) oluşmaktadır. Aşağıdaki tabloda sözleşme kapsamında belirtilen koşullara göre inşa edilecek olan projenin değerleri belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARİÇ (TL)	USD	EURO
157.847.957,11	87.693.309,50	67.169.343,45
PROJENİN MEVCUT DURUM EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%26,00)		
KDV HARİÇ (TL)	USD	EURO
56.997.396,00	31.665.220,00	24.254.211,06
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARİÇ (TL)	USD	EURO
219.659.591,34	122.033.106,30	93.472.166,53
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%26,00)		
KDV HARİÇ (TL)	USD	EURO
57.111.493,75	31.728.607,64	24.302.763,30
1038 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARİÇ)		
KDV HARİÇ (TL)	USD	EURO
172.208.668,35	95.671.482,42	73.280.284,40

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ektedeki 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 1038 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

1038 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	172.208.668,35 .-TL
1038 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV dahil - TL)	174.363.318,59 .-TL

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

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 % 30 civarında olduğu kanaatine varılmıştır.

İstanbul Başakşehir Bahçeşehir 2.BölgeArsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi toplam 2 ada , 2 parsel üzerinde inşaa edilmektedir. Proje için 14.01.2011 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesine ek protokol yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 193.500.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 26,00 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 50.310.000.-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir.

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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 6.5.5 - 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; 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 projenin

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (%26,00)		
KDV HARİÇ (TL)	KDV HARİÇ (USD)	KDV HARİÇ (EURO)
56.997.396,00	31.665.220,00	24.254.211,06
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%26,00)		
KDV HARİÇ (TL)	KDV HARİÇ (USD)	KDV HARİÇ (EURO)
57.111.493,75	31.728.607,64	24.302.763,30

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



Halil İbrahim AKYILDIZ
Lisans No : 400843

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT
Lisans No : 400544

- * 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.