

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Halkalı – Küçükçekmece / İSTANBUL
(Parkaparts ve Evostar Projeleri
222 adet bağımsız bölüm)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 10 Nisan 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 16 Nisan 2014
Rapor Tarihi	: 21 Nisan 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/2383
Değerleme Konusu	: Soyak Park Aparts Projesi'nde (844 ada, 2 ve 3 no'lu parseller) konumlu 120 adet bağımsız bölüm ile
Gayrimenkullerin Adresi	: Soyak Evostar Projesi'nde (478 ada 8 parsel) konumlu 102 adet bağımsız bölüm Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 844 ada, 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde kayıtlı toplam 120 adet bağımsız bölüm ile 478 ada 8 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 102 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: 844 ada 2 ve 3 parseller: Konut Alanı, Emsal ϵ : 1,25 ve H_{max} : Serbest 478 ada 8 no'lu parsel: Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve H_{max} : Serbest
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 222 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

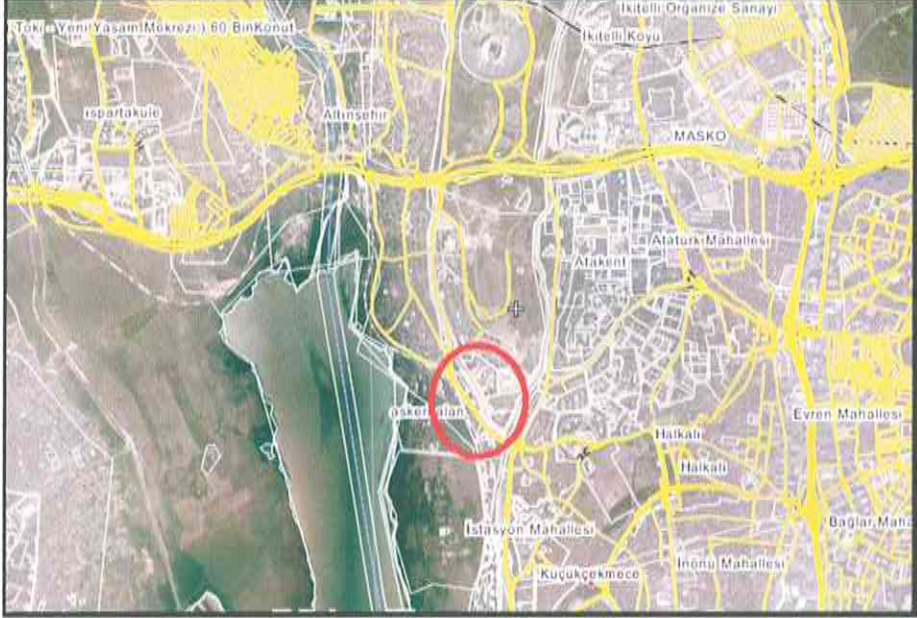
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
222 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	40.827.400,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	14
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	14
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	16
4.4.2	Belediye İncelemesi	16
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	17
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	17
5.2	PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER.....	18
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	24
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	27
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	27
6.2	BÖLGE ANALİZİ	28
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	30
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	31
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	33
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	34
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	34
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	34
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	35
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	35
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	36
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	36
10. BÖLÜM	SONUÇ	37

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Soyak Park Aparts Projesi bünyesindeki 120 adet bağımsız bölüm ile Soyak Evostar Projesi bünyesindeki 102 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 21 Nisan 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 844 ada, 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde kayıtlı toplam 120 adet bağımsız bölüm ile 478 ada 8 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 102 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	: Projelerde oturma başlamıştır.
İMAR DURUMU	: 844 ada 2 ve 3 parseller: Konut Alanı Emsal (E): 1,25 ve H _{max} : Serbest 478 ada 8 parsel: Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)	
222 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	: 40.827.400,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No:4 Ataşehir/İstanbul
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen proje bünyesindeki 222 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

844 ada 2 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin tapu kayıtları

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Küçükçekmece
MAHALLESİ : Halkalı
PAFTA NO : ---
ADA NO : 844
PARSEL NO : 2
ANA GAYR. NİTELİĞİ : 6 bloktan oluşan betonarme apartman ve yüzme havuzu ve sosyal tesisi ve kapıcı dairesi ve arsası (*)
ARSA ALANI : 29.593,57 m²

(*) Kat mülkiyeti kurulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT ARSA PAYI
1	A1	6	ZEMİN KAT	94/37918
2	A1	7	ZEMİN KAT	94/37918
3	A1	20	2.KAT	72/37918
4	A1	56	5.KAT	72/37918
5	A1	68	6.KAT	72/37918
6	A1	91	8.KAT	46/37918
7	A1	92	8.KAT	72/37918
8	A1	102	10. KAT	46/37918
9	A1	126	11.KAT	72/37918
10	A1	148	13.KAT	72/37918
11	A1	158	15.KAT	46/37918
12	A1	159	15.KAT	72/37918
13	A1	163	15.KAT	66/37918
14	A1	164	15.KAT	66/37918
15	A1	168	15.KAT	46/37918
16	A1	169	15.KAT	46/37918

17	A1	170	15.KAT	72/37918
18	A1	172	15.KAT	66/37918
19	A2	108	10.KAT	66/37918
20	A2	109	10.KAT	66/37918
21	A2	128	11.KAT	66/37918
22	A2	129	11.KAT	66/37918
23	A2	163	15.KAT	66/37918
24	A2	164	15.KAT	66/37918
25	A2	168	15.KAT	46/37918
26	A2	169	15.KAT	46/37918
27	A2	172	15.KAT	66/37918
28	A2	173	15.KAT	66/37918
29	A3	108	10.KAT	66/37918
30	A3	109	10.KAT	66/37918
31	A3	117	10.KAT	66/37918
32	A3	119	11.KAT	66/37918
33	A3	120	11.KAT	66/37918
34	A3	128	11.KAT	66/37918
35	A3	131	12.KAT	66/37918
36	A3	133	12.KAT	32/37918
37	A3	137	12.KAT	72/37918
38	A3	139	12.KAT	66/37918
39	A3	148	13.KAT	72/37918
40	A3	150	13.KAT	66/37918
41	A3	157	14.KAT	46/37918
42	A3	158	14.KAT	46/37918
43	A3	163	15.KAT	66/37918
44	A3	164	15.KAT	66/37918
45	A3	170	15.KAT	72/37918
46	A3	173	15.KAT	66/37918
47	B1	1	ZEMİN KAT	88/37918
48	B1	3	ZEMİN KAT	88/37918
49	B1	6	ZEMİN KAT	86/37918
50	B1	12	ZEMİN KAT	88/37918
51	B1	13	ZEMİN KAT	88/37918
52	B1	16	2.KAT	56/37918
53	B1	17	2.KAT	128/37918
54	B1	24	2.KAT	82/37918
55	B1	25	3.KAT	56/37918
56	B1	27	3.KAT	120/37918
57	B1	37	4.KAT	128/37918
58	B1	38	4.KAT	126/37918
59	B1	41	5.KAT	128/37918

60	B1	42	5.KAT	126/37918
61	B2	1	ZEMİN KAT	88/37918
62	B2	12	ZEMİN KAT	90/37918
63	B2	13	ZEMİN KAT	90/37918
64	B2	15	2.KAT	56/37918
65	B2	16	2.KAT	58/37918
66	B2	17	2.KAT	58/37918
67	B2	29	3.KAT	54/37918
68	B2	30	3.KAT	58/37918
69	B3	1	ZEMİN KAT	88/37918
70	B3	3	ZEMİN KAT	86/37918
71	B3	13	ZEMİN KAT	88/37918
72	B3	22	2.KAT	128/37918
73	B3	23	2.KAT	56/37918
74	B3	33	3.KAT	56/37918
75	B3	40	4.KAT	128/37918
76	B3	42	5.KAT	128/37918

844 ada 3 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin tapu kayıtları

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Küçükçekmece
MAHALLESİ : Halkalı
PAFTA NO : ---
ADA NO : 844
PARSEL NO : 3
ANA GAYR. NİTELİĞİ : 4 Bloktan oluşan betonarme apartman ve yüzme havuzu ve sosyal tesis ve kapıcı dairesi ve arsası (*)

ARSA ALANI : 22.570,49 m²

(*) Kat mülkiyeti kurulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT ARSA PAYI
1	A4	1	ZEMİN KAT	86/30196
2	A4	16	2.KAT	72/30196
3	A4	109	12.KAT	68/30196
4	A4	118	13.KAT	68/30196
5	A4	135	15.KAT	68/30196
6	A4	136	15.KAT	68/30196
7	A4	142	15.KAT	68/30196
8	A4	143	15.KAT	68/30196

9	A5	1	ZEMİN KAT	86/30196
10	A5	10	ZEMİN KAT	86/30196
11	A5	18	2.KAT	46/30196
12	A5	78	8.KAT	46/30196
13	A5	97	10.KAT	68/30196
14	A5	115	12.KAT	68/30196
15	A5	116	12.KAT	68/30196
16	A5	117	12.KAT	68/30196
17	A5	124	13.KAT	68/30196
18	A5	125	13.KAT	68/30196
19	A5	126	13.KAT	68/30196
20	A5	127	14.KAT	68/30196
21	A5	131	14.KAT	72/30196
22	A5	133	14.KAT	68/30196
23	A5	134	14.KAT	68/30196
24	A5	135	15.KAT	68/30196
25	A5	136	15.KAT	68/30196
26	A5	140	15.KAT	72/30196
27	A5	142	15.KAT	68/30196
28	A5	143	15.KAT	68/30196
29	C1	1	ZEMİN KAT	86/30196
30	C1	13	2.KAT	86/30196
31	C1	15	2.KAT	54/30196
32	C1	17	2.KAT	126/30196
33	C1	27	3.KAT	126/30196
34	C1	93	9.KAT	82/30196
35	C2	13	ZEMİN KAT	86/30196
36	C2	22	2.KAT	126/30196
37	C2	23	2.KAT	56/30196
38	C2	24	2.KAT	54/30196
39	C2	25	3.KAT	80/30196
40	C2	32	3.KAT	126/30196
41	C2	33	3.KAT	56/30196
42	C2	75	8.KAT	80/30196
43	C2	86	9.KAT	82/30196
44	C2	91	9.KAT	116/30196

478 ada 8 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin tapu kayıtları

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Küçükçekmece
MAHALLESİ : Halkalı
PAFTA NO : ---
ADA NO : 478
PARSEL NO : 8
ANA GAYR. NİTELİĞİ : 4 blok betonarme apartman yüzme havuzu tek katlı betonarme sosyal tesis binası kapıcı dairesi ve arsası (*)
ARSA ALANI : 20.263,64 m²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT ARSA PAYI
1	A3	12	2.KAT	42/32306
2	A3	17	3.KAT	48/32306
3	A3	19	3.KAT	72/32306
4	A3	21	3.KAT	46/32306
5	A3	22	3.KAT	46/32306
6	A3	23	3.KAT	46/32306
7	A3	26	4.KAT	48/32306
8	A3	31	4.KAT	46/32306
9	A3	32	4.KAT	46/32306
10	A3	33	4.KAT	46/32306
11	A3	34	4.KAT	46/32306
12	A3	42	5.KAT	46/32306
13	A3	43	5.KAT	46/32306
14	A3	44	5.KAT	46/32306
15	A3	45	5.KAT	46/32306
16	A3	53	6.KAT	46/32306
17	A3	54	6.KAT	46/32306
18	A3	55	6.KAT	46/32306
19	A3	56	6.KAT	46/32306
20	A3	64	7.KAT	46/32306
21	A3	65	7.KAT	46/32306
22	A3	66	7.KAT	46/32306
23	A3	67	7.KAT	46/32306
24	A3	70	8.KAT	48/32306

25	A3	71	8.KAT	48/32306
26	A3	74	8.KAT	72/32306
27	A3	75	8.KAT	46/32306
28	A3	77	8.KAT	46/32306
29	A3	78	8.KAT	46/32306
30	A3	81	9.KAT	48/32306
31	A3	82	9.KAT	48/32306
32	A3	83	9.KAT	48/32306
33	A3	84	9.KAT	48/32306
34	A3	85	9.KAT	72/32306
35	A3	87	9.KAT	46/32306
36	A3	88	9.KAT	46/32306
37	A3	92	10.KAT	48/32306
38	A3	93	10.KAT	48/32306
39	A3	94	10.KAT	48/32306
40	A3	95	10.KAT	48/32306
41	A3	96	10.KAT	72/32306
42	A3	103	11.KAT	48/32306
43	A3	104	11.KAT	48/32306
44	A3	105	11.KAT	48/32306
45	A3	106	11.KAT	48/32306
46	A3	114	12.KAT	48/32306
47	A3	115	12.KAT	48/32306
48	A3	116	12.KAT	48/32306
49	A3	117	12.KAT	48/32306
50	A3	118	12.KAT	72/32306
51	A3	125	13.KAT	48/32306
52	A3	126	13.KAT	48/32306
53	A3	127	13.KAT	48/32306
54	A3	128	13.KAT	48/32306
55	A3	136	14.KAT	48/32306
56	A3	137	14.KAT	48/32306
57	A3	138	14.KAT	48/32306
58	A3	139	14.KAT	48/32306
59	A3	143	14.KAT	46/32306
60	A3	144	14.KAT	46/32306
61	A3	147	15.KAT	48/32306
62	A3	148	15.KAT	48/32306
63	A3	149	15.KAT	48/32306
64	A3	150	15.KAT	48/32306
65	A3	153	15.KAT	46/32306
66	A3	154	15.KAT	46/32306
67	A3	155	15.KAT	46/32306

68	A3	156	16.KAT	68/32306
69	A3	157	16.KAT	68/32306
70	A3	158	16.KAT	48/32306
71	A3	159	16.KAT	48/32306
72	A3	160	16.KAT	48/32306
73	A3	161	16.KAT	48/32306
74	A3	162	16.KAT	72/32306
75	A3	163	16.KAT	46/32306
76	A3	165	16.KAT	46/32306
77	A3	166	16.KAT	46/32306
78	A4	13	2.KAT	42/32306
79	A4	22	3.KAT	46/32306
80	A4	23	3.KAT	46/32306
81	A4	24	3.KAT	46/32306
82	A4	34	4.KAT	46/32306
83	A4	35	4.KAT	46/32306
84	A4	36	4.KAT	46/32306
85	A4	47	5.KAT	46/32306
86	A4	48	5.KAT	46/32306
87	A4	95	9.KAT	46/32306
88	A4	163	15.KAT	48/32306
89	A4	175	16.KAT	48/32306
90	A4	176	16.KAT	48/32306
91	A4	177	16.KAT	72/32306
92	A4	178	16.KAT	46/32306
93	A4	179	16.KAT	46/32306
94	C3	21	3.KAT	128/32306
95	C3	75	9.KAT	80/32306
96	C3	78	9.KAT	84/32306
97	C3	79	9.KAT	74/32306
98	C3	81	9.KAT	128/32306
99	C3	84	9.KAT	74/32306
100	C4	77	9.KAT	128/32306
101	C4	80	9.KAT	84/32306
102	C4	83	9.KAT	80/32306

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde müştereken:

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine 1,-TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (04.03.2011 tarih ve 5134 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 04.03.2011 tarihli

478 ada 8 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler müştereken:

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine 1,-TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (20.09.2011 tarih ve 21996 yevmiye no ile)

Not: TEDAŞ lehine kurulan irtifak hakları rutin uygulamalar olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi yoktur.

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 03 Aralık 2013 tarih ve 33067842-02/24011 sayılı yazılı İmar durumuna göre ve ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelere göre rapor konusu parsellerin 11.04.2007 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planında kalmakta olup yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir.

ADA / PARSEL NO	İMAR DURUMU	YAPILAŞMA HAKKI
844 / 2	Konut Alanı	Emsal (E): 1,25 ve H _{max} : Serbest
844 / 3	Konut Alanı	Emsal (E): 1,25 ve H _{max} : Serbest
478 / 8	Ticaret Alanı	Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : Serbest

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

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu proje için alınmış yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL	BLOK NO	TARİH	NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI
844/2	A1	11.10.2013	629	173	10.685,14
844/2	A2	11.10.2013	628	173	10.685,14
844/2	A3	11.10.2013	627	173	10.685,14
844/2	B1	11.10.2013	632	42	5.013,89
844/2	B2	11.10.2013	631	44	4.650,87
844/2	B3	11.10.2013	630	42	5.014,19
844/2	KAPICI DAİRESİ	11.10.2013	623	---	385,61
844/2	SOSYAL TESİS	11.10.2013	622	---	122,51
844/2	HAVUZ MAKİNA DAİRESİ	11.10.2013	624	---	1.532,27
844/3	A4	11.10.2013	626	143	9.141,43
844/3	A5	11.10.2013	625	143	9.145,43
844/3	C1	11.10.2013	634	94	8.824,59
844/3	C2	11.10.2013	633	94	8.824,59
844/3	HAVUZ MAKİNA DAİRESİ	11.10.2013	621	---	1.853,83
844/3	KAPICI DAİRESİ - SOSYAL TESİS	11.10.2010	620	---	334,03
GENEL TOPLAM					86.898,66

ADA / PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M ²)
478/8	A8	30.03.2011	240	166	10.919,43
478/8	A9	30.03.2011	236	184	10.893,07
478/8	C5	30.03.2011	241	84	8.205,05
478/8	C6	30.03.2011	239	84	8.205,05
478/8	O3 OTOPARKI	30.03.2011	234	-	3.007,84
478/8	O4 OTOPARKI	30.03.2011	237	-	516,46
478/8	KAPICI DAİRELERİ	30.03.2011	238	-	231,90
GENEL TOPLAM					41.978,8

478 ada 8 no'lu parsel üzerinde bulunan bloklar tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup projeye ait blok isimleri, inşaat alanları, bağımsız bölüm sayıları aşağıdaki gibidir.

ADA / PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M ²)
478/8	A3	15.09.2011	716	166	10.919,43
478/8	A4	15.09.2011	717	184	10.893,07
478/8	C3	15.09.2011	718	84	8.215,31
478/8	C4	15.09.2011	719	84	8.215,31
478/8	O3	30.03.2011	234	-	3.007,84
478/8	O4	30.03.2011	237	-	516,46
478/8	KAPICI DAİRELERİ	30.03.2011	238	-	231,90
GENEL TOPLAM					41.999,32
ADA / PARSEL	BLOK NO	İSKAN TARİHİ	İSKAN NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M ²)
478/8	A3	05.04.2014	173	166	10.919,43
478/8	A4	05.04.2014	175	184	10.893,07
478/8	C3	05.04.2014	179	84	8.215,31
478/8	C4	05.04.2014	176	84	8.215,31
478/8	O3	05.04.2014	174	-	3.007,84
478/8	O4	05.04.2014	177	-	516,46
478/8	KAPICI DAİRELERİ	05.04.2014	178	-	231,90
GENEL TOPLAM					41.999,32

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

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu, 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde yer alan Soyak Park Aparts Projesi bünyesindeki 120 adet bağımsız bölüm ile 478 ada 8 no'lu parsel üzerinde yer alan Soyak Evostar Projesi bünyesindeki 102 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlara, TEM Otoyolu yan yoldan ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca, Halkalı Altınşehir Yolu üzerinde TEM Otoyolu istikametine giderken sağ kolda kalan eski Halkalı Çöp Dökme Bölgesi yolu üzerinden de ulaşılmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Dumankaya Miks Projesi, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Sinpaş Bosphorus Projesi, Sinpaş İstanbul Sarayları Projesi, Eroğlu Lounge Projesi, TEM Otoyolu ve boş parseller bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı, proje için yasal izinlerin alınmış olması, toplu konut alanı içerisinde konumlanması ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Küçükçekmece Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER

- 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller ile 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan "İstanbul Küçükçekmece Halkalı 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" ihalesini Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 392.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 102.312.000,00 TL+KDV ve % 26,10 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmıştır.
- Proje kapsamında 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, C1 ve C2 blokları, 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller üzerinde ise A1, A2, A3, A4, C1, C2, C3 ve C4 blokları bulunmaktadır.
- 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde yer alan proje Soyak Park Aparts olarak, 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller üzerinde yer alan proje ise Soyak Evostar olarak adlandırılmıştır.
- Halihazırda 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller ile 478 ada 8 no'lu parselin üzerindeki projelerin inşaatı tamamlanmıştır.
- Bağımsız bölümlerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

884 / 2	A1	STÜDYO	30,90 - 32,23	42	173
		1+1	43,91 - 46,45	63	
		1+1 DUBLEKS	51,85 - 54,35	3	
		2+1	65,21 - 70,94	56	
		2+1 DUBLEKS	83,52 - 92,76	8	
		3+1 DUBLEKS	141,75	1	
	A2	STÜDYO	30,90 - 32,23	42	173
		1+1	43,91 - 46,45	63	
		1+1 DUBLEKS	51,85 - 54,35	3	
		2+1	65,21 - 70,94	56	
		2+1 DUBLEKS	83,52 - 92,76	8	
		3+1 DUBLEKS	141,75	1	
	A3	STÜDYO	30,90 - 32,23	42	173
		1+1	43,91 - 46,45	63	
		1+1 DUBLEKS	51,85 - 54,35	3	
		2+1	65,21 - 70,94	56	
		2+1 DUBLEKS	83,52 - 92,76	8	
		3+1 DUBLEKS	141,75	1	
	B1	1+1	45,17 - 56,33	9	42
		2+1	74,69 - 83,06	8	
2+1 DUBLEKS		85,07 - 112,09	15		
3+1		117,41 - 128,41	8		

	B2	3+1 DUBLEKS	112,16 - 115,39	2	44	
		1+1	45,83 - 57,17	17		
		2+1	79,45 - 84,11	8		
		2+1 DUBLEKS	85,92 - 115,10	19		
	B3	1+1	45,17 - 56,33	9	42	
		2+1	74,69 - 83,06	8		
		2+1 DUBLEKS	85,07 - 112,09	15		
		3+1	117,41 - 128,41	8		
		3+1 DUBLEKS	112,16 - 115,16	2		
	884 / 3	A4	STÜDYO	31,25 - 32,60	42	143
			1+1	44,79 - 47,95	35	
			1+1 DUBLEKS	52,44 - 54,98	3	
			2+1	66,75 - 71,76	56	
2+1 DUBLEKS			84,45 - 95,67	6		
3+1 DUBLEKS			143,37	1		
A5		STÜDYO	31,25 - 32,60	42	143	
		1+1	44,79 - 47,95	35		
		1+1 DUBLEKS	52,44 - 54,98	3		
		2+1	66,75 - 71,76	56		
		2+1 DUBLEKS	84,45 - 95,67	6		
		3+1 DUBLEKS	143,37	1		
C1		1+1	44,15 - 55,19	33	94	
		2+1	71,95 - 81,33	32		
		2+1 DUBLEKS	83 - 86,09	11		
		3+1	110,64 - 125,10	16		
		3+1 DUBLEKS	109,50 - 112,79	2		
C2		1+1	44,15 - 55,19	33	94	
		2+1	71,95 - 81,33	32		
		2+1 DUBLEKS	83 - 86,09	11		
		3+1	110,64 - 125,10	16		
		3+1 DUBLEKS	109,50 - 112,79	2		
TOPLAM					1.121	

- Soyak Evostar Projesi kapsamında, 478 ada 8 no'lu parsel üzerinde ise A3, A4, C3 ve C4 blokları bulunmaktadır.
- Soyak Evostar Projesi bünyesinde toplam 518 adet bağımsız bölüm olup değerlendirme tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş. kendi mülkiyetinde olan 102 adet bağımsız bölümün değerlemesini tarafımızdan talep etmiştir.
- Bağımsız bölümlerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
478 / 8	A3	1+1	41,49 - 47,11	113	166
		2+1	66,55 - 71,94	42	
		2+1 DUBLEKS	84,75 - 94,08	10	
		3+1 DUBLEKS	143,74	1	
	A4	STÜDYO	31,35 - 32,70	42	184
		1+1	41,52 - 47,15	85	
		1+1 DUBLEKS	52,61 - 55,16	3	
		2+1	66,59 - 71,99	42	
		2+1 DUBLEKS	84,81 - 94,15	8	
		3+1	143,83	1	
	C3	TİCARİ	49,80 - 50,85	3	84
		1+1	45,28 - 56,45	29	
		2+1	73,58 - 127,93	35	
		2+1 DUBLEKS	84,54 - 88,04	11	
		3+1	113,15 - 125,86	7	
	C4	3+1 DUBLEKS	112,14 - 115,37	2	84
		1+1	45,28 - 56,45	29	
		2+1	73,58 - 127,93	35	
		2+1 DUBLEKS	84,54 - 88,04	11	
		3+1	113,15 - 125,86	7	
3+1 DUBLEKS		112,14 - 115,37	2		
2+1		73,58 - 127,93	35		
2+1 DUBLEKS		84,54 - 88,04	11		
3+1		113,15 - 125,86	7		
3+1 DUBLEKS	112,14 - 115,37	2			
TOPLAM					518

Bağımsız bölümlerin teknik özellikleri rapor ekinde sunulan onaylı mahal listesinde sunulmuştur.

- o Soyak Parkaparts Projesi bünyesindeki 120 adet bağımsız bölümün genel özellikleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT ALAN	NET ALAN
1	844	2	A1	6	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	92,76	59,98
2	844	2	A1	7	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	92,76	59,98
3	844	2	A1	20	2.KAT	2+1	KD	70,94	49,52
4	844	2	A1	56	5.KAT	2+1	KD	70,94	49,52
5	844	2	A1	68	6.KAT	2+1	KD	70,94	49,52
6	844	2	A1	91	8.KAT	1+1	KD	46,45	32,51
7	844	2	A1	92	8.KAT	2+1	KD	70,94	49,52
8	844	2	A1	102	9.KAT	1+1	KD	46,45	32,51
9	844	2	A1	126	11.KAT	2+1	KD	70,94	49,52
10	844	2	A1	148	13.KAT	2+1	KD	70,94	49,52
11	844	2	A1	158	14.KAT	1+1	KD	46,45	32,51
12	844	2	A1	159	14.KAT	2+1	KD	70,94	49,52
13	844	2	A1	163	15.KAT	2+1	GB	66,41	47,57
14	844	2	A1	164	15.KAT	2+1	GB	66,39	46,36
15	844	2	A1	168	15.KAT	1+1	KD	46,45	32,51
16	844	2	A1	169	15.KAT	1+1	KD	46,45	32,51
17	844	2	A1	170	15.KAT	2+1	KD	70,94	49,52
18	844	2	A1	172	15.KAT	2+1	GB	65,21	46,48
19	844	2	A2	108	10.KAT	2+1	GB	66,41	47,57
20	844	2	A2	109	10.KAT	2+1	GB	66,39	46,36
21	844	2	A2	128	11.KAT	2+1	GB	65,21	46,48
22	844	2	A2	129	11.KAT	2+1	GB	66	47,16
23	844	2	A2	163	15.KAT	2+1	GB	66,41	47,57
24	844	2	A2	164	15.KAT	2+1	GB	66,39	46,36
25	844	2	A2	168	15.KAT	1+1	KD	46,45	32,51
26	844	2	A2	169	15.KAT	1+1	KD	46,45	32,51
27	844	2	A2	172	15.KAT	2+1	GB	65,21	46,48
28	844	2	A2	173	15.KAT	2+1	GB	66	47,16
29	844	2	A3	108	10.KAT	2+1	GB	66,41	47,57
30	844	2	A3	109	10.KAT	2+1	GB	66,39	46,36
31	844	2	A3	117	10.KAT	2+1	GB	65,21	46,09
32	844	2	A3	119	11.KAT	2+1	GB	66,41	47,57
33	844	2	A3	120	11.KAT	2+1	GB	66,39	46,36
34	844	2	A3	128	11.KAT	2+1	GB	65,21	46,48
35	844	2	A3	131	12.KAT	2+1	GB	66,39	46,36
36	844	2	A3	133	12.KAT	STÜDYO	KD	30,9	22
37	844	2	A3	137	12.KAT	2+1	KD	70,94	49,52
38	844	2	A3	139	12.KAT	2+1	GB	65,21	46,09
39	844	2	A3	148	13.KAT	2+1	KD	70,94	49,52
40	844	2	A3	150	13.KAT	2+1	GB	65,21	46,48
41	844	2	A3	157	14.KAT	1+1	KD	46,45	32,51
42	844	2	A3	158	14.KAT	1+1	KD	46,45	32,51

43	844	2	A3	163	15.KAT	2+1	GB	66,41	47,57
44	844	2	A3	164	15.KAT	2+1	GB	66,39	46,36
45	844	2	A3	170	15.KAT	2+1	KD	70,94	49,52
46	844	2	A3	173	15.KAT	2+1	GB	66	47,16
47	844	2	B1	1	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	86,91	55,76
48	844	2	B1	3	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	87,88	55,76
49	844	2	B1	6	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	GB	85,07	54,69
50	844	2	B1	12	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	87,76	55,68
51	844	2	B1	13	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	88,08	56,96
52	844	2	B1	16	2.KAT	1+1	KD	56,33	39,37
53	844	2	B1	17	2.KAT	3+1	KD	128,41	90,78
54	844	2	B1	24	2.KAT	2+1	KD	82,13	58,66
55	844	2	B1	25	3.KAT	1+1	KD	55,39	39,57
56	844	2	B1	27	3.KAT	3+1	KD	119,68	84,23
57	844	2	B1	37	4.KAT	3+1	KD	128,41	90,78
58	844	2	B1	38	4.KAT	3+1	GB	125,99	89,11
59	844	2	B1	41	5.KAT	3+1	KD	128,41	90,79
60	844	2	B1	42	5.KAT	3+1	GB	126,14	89,12
61	844	2	B2	1	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	88,04	55,76
62	844	2	B2	12	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	88,83	55,73
63	844	2	B2	13	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	89,19	56,96
64	844	2	B2	15	2.KAT	1+1	KD	56,09	41,23
65	844	2	B2	16	2.KAT	1+1	KD	57,02	38,58
66	844	2	B2	17	2.KAT	1+1	KD	57,02	39,35
67	844	2	B2	29	3.KAT	1+1	KD	52,61	36,19
68	844	2	B2	30	3.KAT	1+1	KD	57,02	39,58
69	844	2	B3	1	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	88,08	56,96
70	844	2	B3	3	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	GB	86,18	57,68
71	844	2	B3	13	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	86,91	55,76
72	844	2	B3	22	2.KAT	3+1	KD	128,41	90,78
73	844	2	B3	23	2.KAT	1+1	KD	56,33	39,37
74	844	2	B3	33	3.KAT	1+1	KD	56,33	39,57
75	844	2	B3	40	4.KAT	3+1	KD	128,41	90,78
76	844	2	B3	42	5.KAT	3+1	KD	128,41	90,79
77	844	3	A4	1	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	GD	86,41	54,56
78	844	3	A4	16	2.KAT	2+1	KB	71,76	49,52
79	844	3	A4	109	12.KAT	2+1	GD	67,14	46,36
80	844	3	A4	118	13.KAT	2+1	GD	67,14	46,36
81	844	3	A4	135	15.KAT	2+1	GD	67,16	47,57
82	844	3	A4	136	15.KAT	2+1	GD	67,14	46,36

83	844	3	A4	142	15.KAT	2+1	GD	66,91	46,1
84	844	3	A4	143	15.KAT	2+1	GD	66,75	47,16
85	844	3	A5	1	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KB	86,41	54,56
86	844	3	A5	10	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KB	86,24	54,17
87	844	3	A5	18	2.KAT	1+1	KB	45,37	30,87
88	844	3	A5	78	8.KAT	1+1	KB	45,37	30,87
89	844	3	A5	97	10.KAT	2+1	KB	66,91	46,1
90	844	3	A5	115	12.KAT	2+1	KB	66,91	46,1
91	844	3	A5	116	12.KAT	2+1	KB	66,75	47,16
92	844	3	A5	117	13.KAT	2+1	KB	67,16	47,57
93	844	3	A5	124	13.KAT	2+1	KB	66,91	46,1
94	844	3	A5	125	13.KAT	2+1	KB	66,75	47,16
95	844	3	A5	126	14.KAT	2+1	KB	67,16	47,57
96	844	3	A5	127	14.KAT	2+1	KB	67,14	46,36
97	844	3	A5	131	14.KAT	2+1	GD	71,76	49,52
98	844	3	A5	133	14.KAT	2+1	KB	66,91	46,1
99	844	3	A5	134	14.KAT	2+1	KB	66,75	47,16
100	844	3	A5	135	15.KAT	2+1	KB	67,16	47,57
101	844	3	A5	136	15.KAT	2+1	KB	67,14	46,36
102	844	3	A5	140	15.KAT	2+1	GD	71,76	49,52
103	844	3	A5	142	15.KAT	2+1	KB	66,91	46,1
104	844	3	A5	143	15.KAT	2+1	KB	66,75	47,16
105	844	3	C1	1	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	84,98	55,77
106	844	3	C1	13	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	86,09	55,79
107	844	3	C1	15	2.KAT	1+1	KD	54,13	39,19
108	844	3	C1	17	2.KAT	3+1	KD	125,1	89,85
109	844	3	C1	27	3.KAT	3+1	KD	125,1	89,85
110	844	3	C1	93	9.KAT	2+1	KD	81,33	58,86
111	844	3	C2	13	ZEMİN KAT	2+1 DUBLEKS	KD	84,98	55,77
112	844	3	C2	22	2.KAT	3+1	KD	125,1	89,85
113	844	3	C2	23	2.KAT	1+1	KD	55,04	39,43
114	844	3	C2	24	2.KAT	1+1	KD	54,13	39,19
115	844	3	C2	25	3.KAT	2+1	KD	80,41	58,56
116	844	3	C2	32	3.KAT	3+1	KD	125,1	89,85
117	844	3	C2	33	3.KAT	1+1	KD	55,19	39,19
118	844	3	C2	75	8.KAT	2+1	KD	80,43	58,56
119	844	3	C2	86	9.KAT	2+1	KD	81,33	58,86
120	844	3	C2	91	9.KAT	3+1	GB	114,69	81,89

- Soyak Evostar Projesi bünyesindeki 102 adet bağımsız bölümün genel özellikleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT ALAN	NET ALAN
1	478	8	A3	12	2.KAT	1+1	GD	41,49	27,94
2	478	8	A3	17	3.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
3	478	8	A3	19	3.KAT	2+1	KB	71,94	49,41
4	478	8	A3	21	3.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
5	478	8	A3	22	3.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
6	478	8	A3	23	3.KAT	1+1	GD	45,08	31,45
7	478	8	A3	26	4.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
8	478	8	A3	31	4.KAT	1+1	GD	45,49	30,65
9	478	8	A3	32	4.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
10	478	8	A3	33	4.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
11	478	8	A3	34	4.KAT	1+1	GD	45,08	31,45
12	478	8	A3	42	5.KAT	1+1	GD	45,49	30,65
13	478	8	A3	43	5.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
14	478	8	A3	44	5.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
15	478	8	A3	45	5.KAT	1+1	GD	45,08	31,45
16	478	8	A3	53	6.KAT	1+1	GD	45,49	30,65
17	478	8	A3	54	6.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
18	478	8	A3	55	6.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
19	478	8	A3	56	6.KAT	1+1	GD	45,08	31,45
20	478	8	A3	64	7.KAT	1+1	GD	45,49	30,65
21	478	8	A3	65	7.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
22	478	8	A3	66	7.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
23	478	8	A3	67	7.KAT	1+1	GD	45,08	31,45
24	478	8	A3	70	8.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
25	478	8	A3	71	8.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
26	478	8	A3	74	8.KAT	2+1	KB	71,94	49,41
27	478	8	A3	75	8.KAT	1+1	GD	45,49	30,65
28	478	8	A3	77	8.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
29	478	8	A3	78	8.KAT	1+1	GD	45,08	31,45
30	478	8	A3	81	9.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
31	478	8	A3	82	9.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
32	478	8	A3	83	9.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
33	478	8	A3	84	9.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
34	478	8	A3	85	9.KAT	2+1	KB	71,94	49,41
35	478	8	A3	87	9.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
36	478	8	A3	88	9.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
37	478	8	A3	92	10.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
38	478	8	A3	93	10.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
39	478	8	A3	94	10.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
40	478	8	A3	95	10.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
41	478	8	A3	96	10.KAT	2+1	KB	71,94	49,41
42	478	8	A3	103	11.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
43	478	8	A3	104	11.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
44	478	8	A3	105	11.KAT	1+1	KB	47,11	32,16

45	478	8	A3	106	11.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
46	478	8	A3	114	12.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
47	478	8	A3	115	12.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
48	478	8	A3	116	12.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
49	478	8	A3	117	12.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
50	478	8	A3	118	12.KAT	2+1	KB	71,94	49,41
51	478	8	A3	125	13.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
52	478	8	A3	126	13.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
53	478	8	A3	127	13.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
54	478	8	A3	128	13.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
55	478	8	A3	136	14.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
56	478	8	A3	137	14.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
57	478	8	A3	138	14.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
58	478	8	A3	139	14.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
59	478	8	A3	143	14.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
60	478	8	A3	144	14.KAT	1+1	GD	45,08	31,45
61	478	8	A3	147	15.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
62	478	8	A3	148	15.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
63	478	8	A3	149	15.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
64	478	8	A3	150	15.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
65	478	8	A3	153	15.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
66	478	8	A3	154	15.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
67	478	8	A3	155	15.KAT	1+1	GD	45,08	31,45
68	478	8	A3	156	16.KAT	2+1	GD	66,55	46,39
69	478	8	A3	157	16.KAT	2+1	GD	67,52	46,31
70	478	8	A3	158	16.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
71	478	8	A3	159	16.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
72	478	8	A3	160	16.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
73	478	8	A3	161	16.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
74	478	8	A3	162	16.KAT	2+1	KB	71,94	49,41
75	478	8	A3	163	16.KAT	1+1	GD	45,49	30,65
76	478	8	A3	165	16.KAT	1+1	GD	44,53	30,65
77	478	8	A3	166	16.KAT	1+1	GD	45,08	31,45
78	478	8	A4	13	2.KAT	1+1	KB	41,52	27,94
79	478	8	A4	22	3.KAT	1+1	KB	45,52	30,65
80	478	8	A4	23	3.KAT	1+1	KB	44,56	30,65
81	478	8	A4	24	3.KAT	1+1	KB	44,56	30,65
82	478	8	A4	34	4.KAT	1+1	KB	45,52	30,65
83	478	8	A4	35	4.KAT	1+1	KB	44,56	30,65
84	478	8	A4	36	4.KAT	1+1	KB	44,56	30,65
85	478	8	A4	47	5.KAT	1+1	KB	44,56	30,65
86	478	8	A4	48	5.KAT	1+1	KB	44,56	30,65
87	478	8	A4	95	9.KAT	1+1	KB	44,56	30,65
88	478	8	A4	163	15.KAT	1+1	GD	47,15	32,16
89	478	8	A4	175	16.KAT	1+1	GD	47,15	32,16
90	478	8	A4	176	16.KAT	1+1	GD	47,15	32,16
91	478	8	A4	177	16.KAT	2+1	GD	71,99	49,41
92	478	8	A4	178	16.KAT	1+1	KB	45,52	30,65
93	478	8	A4	179	16.KAT	1+1	KB	44,56	30,65
94	478	8	C3	21	3.KAT	2+1	GB	127,93	89,75

95	478	8	C3	75	9.KAT	2+1	GB	78,81	55
96	478	8	C3	78	9.KAT	2+1	KD	82,79	58,55
97	478	8	C3	79	9.KAT	2+1	KD	73,72	52,05
98	478	8	C3	81	9.KAT	2+1	GB	127,93	89,99
99	478	8	C3	84	9.KAT	2+1	GB	73,97	51,89
100	478	8	C4	77	9.KAT	2+1	GB	127,93	89,99
101	478	8	C4	80	9.KAT	2+1	KD	82,79	58,55
102	478	8	C4	83	9.KAT	2+1	GB	78,81	55

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, mimari ve inşai özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım seçeneği olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



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

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

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibarıyla nüfusu 13.854.740 kişidir.

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



Küçükçekmece İlçesi

İstanbul ilinin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi Marmara Bölgesi'nde, Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Doğuda D100 - TEM bağlantı yolundan başlayıp batıda Küçükçekmece Lagünü'ne; Güneyde Marmara Denizi'nden başlayıp kuzeyde TEM (E80) Otoyolu'na uzanan bu lokasyon aynı zamanda Türkiye Avrupa'sı olarak bilinen Trakya yarımadasının doğu-güneydoğu kısmına karşılık gelmektedir.

Türkiye idari yönetim birimleri bakımından İstanbul'un bir ilçesi olan Küçükçekmece, Avcılar, Başakşehir, Bağcılar, Bahçelievler ve Bakırköy ilçeleri ile çevrili bulunmaktadır. Küçükçekmece ilçesi, Coğrafi Koordinat Sistemine göre 28° 44' 24" - 28° 49' 23" doğu boylamları ile 40° 58' 40" - 41° 03' 58" kuzey enlemleri arasında kalmaktadır.

İstanbul şehrinin merkezine 17 km mesafede olan ve yaklaşık 37,75 km² yüzölçümüne ve 47,33 km çevre uzunluğuna sahip bulunan ilçe Asya-Avrupa bağlantısını sağlayan Transit European Motorway (TEM-E80) ve D100 (E5) gibi önemli karayollarının yanı sıra Sirkeci merkezli Avrupa'ya uzanan demiryolu ağının üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca gerek yurdun gerekse dünyanın önemli havalimanlarından birisi olan Atatürk Havaalanı ise ilçenin hinterlandında yer almaktadır.

Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli resmi gazetede yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla bir köy 25'li mahalle olmak üzere toplam 26 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen ve törenle hizmete girmiş tarihi ise 15.07.1988'dir.

06.02.2008 tarihinde yayınlanan "5747 sayılı Büyükşehir Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla"; 17 sayılı listede yer alan 6 mahalle, yeni kurulan Başakşehir ilçesi sınırlarında yer almıştır. Küçükçekmece ilçesinin mahalleleri: Atakent, Atatürk, Beşyol, Cennet, Cumhuriyet, Fatih, Fevzi Çakmak, Gültepe, Halkalı Merkez, İnönü, İstasyon, Kanarya, Kartaltepe, Kemalpaşa, Mehmet Akif, Söğütlüçeşme, Sulanmurat, Tefikbey, Yarımburgaz, Yenimahalle ve Yeşilova.

Küçükçekmece geniş düzlükler halinde az dalgalı (engebeli) bir alana yayılmıştır. Deniz ve göl kıyılarında içerilere doğru yükseltiler artmaktadır. Kuzeydeki tepelerde yükseklik 200 metreyi bulmaktadır. Vadiler oldukça belirgin görünümündedir. İlçemizdeki gölün morfolojik (biçim) yapısı nedeniyle tam ve tipik bir lagün (yalı) gölüdür. Dünyada pek ender oluşan lagün göllerden birisidir ve bir doğa harikasıdır. İlçede alanında kalan akarsular uzunlukları, kısa ve su rejimleri, debileri, düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüşmüşlerdir.

Küçükçekmece ilçesi deniz seviyesine yakın yükseltisi, hafif dalgalı röllyefi ile Çatalca-Kocaeli Penepreninin karakteristik özelliklerini yansıtır.

0 metre olan deniz seviyesinden itibaren yükselti artmaya başlar ve yaklaşık 9 km mesafeden sonra sahanın kuzey sınırında 90-100 metreyi bulan yükselti seviyesine ulaşır.

İlçenin ana yerşekli küçük eğimli düzlükler halinde penepren karakterli hafif dalgalı platodur. Bu plato üzerinde plajlı kıyı, lagün, kıyı seddi, vadi sistemleri, Yarımburgaz mağarası taliyer şekilleri olarak belirtilebilir. Yükseltisi fazla olmayan bu plato üzerinde sayıları fazla olmayan tepeler dikkat çekmektedir. İnceleme alanının da en yüksek noktası

124 metreye sahiptir. Ayrıca 83, 87, 113, 94, 69 metre olan fakat isimleri bulunmayan tepeler de ifade edilmesi gereken diğer zirvelerdir.

Tüm litolojik birimler, genç tektonik hareketlerin etkisinde kalarak şekillenmiştir. Bu hareketlerin sonucunda saha gençleşmiş, farklı aşınım döngüsü meydana gelmiş, akarsu ağında değişiklik oluşmuş, akarsular yatağına gömülmüş, plato parçalanmış, silikleşmiş ve günümüzdeki halini almıştır. Bu nedenle vadi sistemleri ile tepeler bu silik topografyada belirgin olarak dikkat çekmektedir.

Hemen hemen her yönde parçalanmış ve silikleşmiş topografyanın varlığını baki özelliklerinden de anlamak mümkündür. Yamaç yönelimi ya da baki olarak ifade edilen özellik, o noktadan geçen teğet düzlemin baktığı yön olup, kuzeyden itibaren saat yönünde tanımlanan açı olarak ifade edilen ve dört ana dört de tali coğrafik yönün tespitinden ibarettir.

İlçede bakının batı ve doğu yönünde yoğunlaştığı görülmektedir. Diğer yönler ise son derece birbirine yakın yüzölçümü değerleri ile dağıldığı görülmektedir.

Yerkürenin Kuzey yarımküresinde kabaca 41° Kuzey enlemi üzerinde yer alan Küçükçekmece güneş ışınlarını 21 Mart ve 23 Eylül tarihlerinde 49°'lik bir açı ile alırken, 21 Aralık tarihinde 25°, 21 Haziran tarihinde ise 72°'lik açı ile alır.

TÜİK'den edinilen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre Küçükçekmece ilçesinin nüfusu 695.988'dir.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o TEM Otoyolu'na yakın konumda olmaları,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Proje için yasal izinlerin (yapı ruhsatı vs.) alınmış olması,
- o Yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Bölgedeki elit konut projelerinin varlığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- o Bölgede çok sayıda satılık konut olması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satılık konut projeleri

Bölgede yer alan konut projelerinin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.

1. Dumankaya Konsept Halkalı Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İlgilisi / Satış Ofisi: 0212 697 00 66

Konut Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1	104	329.360	3.165
	124	399.280	3.220
3+1	155	477.480 – 537.280	3.275
	159	498.640	3.135
Ortalama Birim Değeri			3.200

2. Dumankaya Miks Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İlgilisi / Satış Ofisi : 0212 697 00 66

Konut Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
Stüdyo	40,03	149.040 – 208.840	4.470
1+1	58,30	213.440 – 264.960	4.105
	65,22	216.200 – 267.720	3.710
	67,33	226.320 – 272.320	3.705
2+1	97,12	299.920 – 359.720	3.395
	98,45	301.760 – 361.560	3.370
Ortalama Birim Değeri			3.795

3. Soyak Evostar Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İlgilisi / Satış ofisi

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1 a tipi	41,48 – 48,73	184.000 – 199.500	4.250
1+1 b tipi	45,28 – 56,45	199.500	3.925
2+1 a tipi	66,53 – 72,94	251.500 – 281.000	3.820
2+1 b tipi	124,09 – 127,93	369.000 – 399.500	3.050
3+1	113,15 – 125,86	416.000 – 433.000	3.555
Ortalama Birim Değeri			3.720

4. Soyak Parkaparts Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İlgilisi / Satış ofisi

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1 a tipi	43,91 – 47,95	200.500 – 203.500	4.395
1+1 b tipi	44,15 – 57,17	209.500 – 211.500	4.155
2+1 a tipi	65,21 – 71,76	252.000 – 289.500	3.955
3+1	110,64 – 128,41	415.500 – 446.000	3.600
Ortalama Birim Değeri			4.025

3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan 84 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin aylık kira değeri 800,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 9,50 TL)
İlgilisi / Altın Emlak: 0212 471 82 22
4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan 71 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin aylık kira değeri 1.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 14,10 TL)
İlgilisi / Turyap Halkalı: 0212 696 01 01
5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan 80 m² kullanım alanlı 2+1 bahçe dubleksi olan dairenin aylık kira değeri 1.150,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 14,40 TL)
İlgilisi / Remax Marvel: 0212 548 12 12
6. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan 128 m² kullanım alanlı 3+1 dairenin aylık kira değeri 1.250,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 9,75 TL)
İlgilisi / Real Expert Emlak: 0212 696 06 86

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde emsal bilgileri incelendiğinde rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edecek projelerde ortalama m² satış değeri 3.250 – 3.500,-TL mertebesindedir. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer; 3.000,-TL olarak hesaplanmıştır.
- Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarına, buldukları kata, cephelerine ve tiplerine göre ortalama birim değerlerinin 2.500 – 3.275,-TL aralığında olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bağımsız bölümlere şerefiyelerine göre takdir edilen pazar değerleri tabloda sunulmuştur.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m² kira değerleri ise yaklaşık 12,-TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazlarında ortalama m² kira değerinin bir pazarlık payının da olacağı görüşüyle 11,-TL mertebelerinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

10. BÖLÜM

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (222 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

40.827.400,-TL (Kırmilyonsekiyüzyirmiyedibindörtüyük Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(40.827.400,-TL \div 2,1340 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{19.132.000,-USD})$

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,1340 TL'dir.

Proje bünyesindeki 222 adet bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki KDV dâhil toplam pazar değeri 41.235.674,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

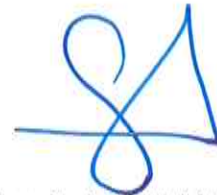
Bilgilerinize sunulur. 16 Nisan 2014

(Ekspertiz tarihi: 21 Nisan 2014)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Bağımsız bölümler için takdir edilen pazar değerleri tablosu
- Uydu görünüşleri
- İmar durumu yazısı ve yapı kullanma izin belgesi
- Onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Takbis belgeleri