

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ő.
Halkalı – Küçükçekmece / İSTANBUL
(SOYAK PARK APARTS VE
EVOSTAR PROJELERİ)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 01 Şubat 2013 tarihli ilgi yazısına istinaden / 22 Ekim 2013
Sözleşme Tarihi	: 11 Kasım 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 06 Aralık 2013
Rapor Tarihi	: 12 Aralık 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/4738
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Soyak Park Aparts Projesi, 844 ada, 2 ve 3 no'lu parseller, Soyak Evostar Projesi, 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 844 ada, 2 ve 3 no'lu parseller ile, 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: 844 ada 2 ve 3 parseller: Konut Alanı Emsal (E): 1,25 ve H _{max} : Serbest 478 ada 8 ve 9 parseller: Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : Serbest
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca proje bünyesindeki 665 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki pazar değerleri de tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	105.985.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	52.485.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	210.175.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	54.855.000,-TL
Proje bünyesindeki 665 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	123.556.600,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Sorumlu Değerleme Uzmanı Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)


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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	14
4.4.2	Belediye İncelemesi	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	15
5.2	PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER	16
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	19
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	20
6.2	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	23
6.4	PIYASA ARAŞTIRMASI	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	28
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	28
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	29
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	29
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	36
10. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	36
11. BÖLÜM	SONUÇ.....	37

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Soyak Park Aparts ve Evostar Projesi
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 12 Aralık 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 844 ada, 2 ve 3 no'lu parseller ile, 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller
MEVCUT KULLANIM	: 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde inşaat işleri tamamlanmış olup 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller üzerindeki proje için inşaat işleri devam etmektedir.
İMAR DURUMU	: 844 ada 2 ve 3 parseller: Konut Alanı Emsal (E): 1,25 ve H _{max} : Serbest 478 ada 8 ve 9 parseller: Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	: 105.985.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	: 52.485.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	: 210.175.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	: 54.855.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: 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 KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 665 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü pazar değerleri takdir olunmuştur.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün 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:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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.
- Raporda 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 ve 3 parseller üzerindeki proje için kat irtifakı kurulmuştur. Parseller üzerinde toplam 1.121 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile 408 adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı olduğu bilgisi alınmıştır. 844 ada 2 parselde 275 adet bağımsız bölümün, 844 ada 3 parsel üzerinde ise 133 adet bağımsız bölümün tapu devirleri gerçekleşmemiştir.

844 ada 2 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 275 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise $(17120/37918) \times 29.593,57 \text{ m}^2 = \mathbf{13.361,05 \text{ m}^2}$ 'dir.

844 ada 3 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 133 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise $(9258/30196) \times 22.570,49 \text{ m}^2 = \mathbf{6.920,04 \text{ m}^2}$ 'dir.

478 ada 8 ve 9 parseller üzerindeki proje için kat irtifakı kurulmuştur. Parseller üzerinde toplam 1.005 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile 523 adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı olduğu bilgisi alınmıştır. 478 ada 8 parselde 247 adet bağımsız bölümün, 478 ada 9 parsel üzerinde ise 276 adet bağımsız bölümün tapu devirleri gerçekleşmemiştir.

478 ada 8 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 247 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise $(14832/32306) \times 20.263,64 \text{ m}^2 = \mathbf{9.303,23 \text{ m}^2}$ 'dir.

478 ada 9 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 276 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise $(17850/30804) \times 19.267,33 \text{ m}^2 = \mathbf{11.164,84 \text{ m}^2}$ 'dir.

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 : Arsa (*)
ARSA ALANI : 29.593,57 m²

Parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için kat irtifakı kurulmuştur. Parsel üzerindeki proje bünyesinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 275 adet bağımsız bölüm olup rapor tarihine kadar satışı gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmamış olan 181 adet bağımsız bölüm ile henüz satışı gerçekleşmemiş 94 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları rapor ekindeki tablolarda sunulmuştur.

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 : Arsa (*)
ARSA ALANI : 22.570,49 m²

Parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için kat irtifakı kurulmuştur. Parsel üzerindeki proje bünyesinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 133 adet bağımsız bölüm olup rapor tarihine kadar satışı gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmamış olan 85 adet bağımsız bölüm ile henüz satışı gerçekleşmemiş 48 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları rapor ekindeki tablolarda sunulmuştur.

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 : Arsa (*)
ARSA ALANI : 20.263,64 m²

Parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için kat irtifakı kurulmuştur. Parsel üzerindeki proje bünyesinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 247 adet bağımsız bölüm olup rapor tarihine kadar satışı gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmamış olan 116 adet bağımsız bölüm ile henüz satışı gerçekleşmemiş 131 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları rapor ekindeki tablolarda sunulmuştur.

478 ada 9 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 : 9
ANA GAYR. NİTELİĞİ : Arsa (*)
ARSA ALANI : 19.267,33 m²

Parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için kat irtifakı kurulmuştur. Parsel üzerindeki proje bünyesinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 276 adet bağımsız bölüm olup rapor tarihine kadar satışı gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmamış olan 144 adet bağımsız bölüm ile henüz satışı gerçekleşmemiş 132 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları rapor ekindeki tablolarda sunulmuştur.

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.

478 ada 8 ve 9 no'lu parseller üzerinde müştereken:

Şerhler Bölümü:

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

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)

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 "proje" 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 imar durumuna göre incelemelerde 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
478 / 8	Ticaret Alanı	Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : Serbest
478 / 9	Ticaret Alanı	Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : Serbest
844 / 2	Konut Alanı	Emsal (E): 1,25 ve H _{max} : Serbest
844 / 3	Konut Alanı	Emsal (E): 1,25 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 çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar 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 ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI
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
478/9	A6	30.03.2011	230	183	10.895,60
478/9	A7	30.03.2011	232	136	9.354,17
478/9	C3	30.03.2011	228	84	8.202,15
478/9	C4	30.03.2011	233	84	8.205,05
478/9	O1 OTOPARKI	30.03.2011	235	-	3.915,46
478/9	O2 OTOPARKI	30.03.2011	231	-	323,07
478/9	KAPICI DAİRELERİ	30.03.2011	229	-	270,40
844/2	A1	12.10.2010	650	173	10.685,14
844/2	A2	12.10.2010	649	173	10.685,14
844/2	A3	12.10.2010	648	173	10.685,14
844/2	B1	12.10.2010	653	42	5.013,89
844/2	B2	12.10.2010	652	44	4.650,87
844/2	B3	12.10.2010	651	42	5.014,19
844/2	KAPICI DAİRESİ	12.10.2010	647	-	385,61
844/2	SOSYAL TESİS	12.10.2010	654	-	122,51
844/2	HAVUZ MAKİNA DAİRESİ	12.10.2010	672	-	1.532,27
844/3	A4	12.10.2010	656	143	9.141,43
844/3	A5	12.10.2010	655	143	9.145,43
844/3	C1	12.10.2010	657	94	8.824,59
844/3	C2	12.10.2010	658	94	8.824,59
844/3	HAVUZ MAKİNA DAİRESİ	12.10.2010	659	-	1.853,83

844/3	KAPICI DAİRESİ - SOSYAL TESİS	12.10.2010	671	-	334,03
GENEL TOPLAM					170.043,36

478 Ada 8 ve 9 Parseller üzerinde bulunan bloklar tadilat ruhsatı almış 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
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
478/9	A1	15.09.2011	714	183	10.895,60
478/9	A2	15.09.2011	715	136	9.354,17
478/9	C1	15.09.2011	713	84	8.212,41
478/9	C2	15.09.2011	712	84	8.215,31
478/9	O1	30.03.2011	235		3.915,46
478/9	O2 OTOPARKI	30.03.2011	231		323,07
478/9	KAPICI DAİRELERİ	30.03.2011	229		270,40
844/2	A1	12.10.2010	650	173	10.685,14
844/2	A2	12.10.2010	649	173	10.685,14
844/2	A3	12.10.2010	648	173	10.685,14
844/2	B1	12.10.2010	653	42	5.013,89
844/2	B2	12.10.2010	652	44	4.650,87
844/2	B3	12.10.2010	651	42	5.014,19
844/2	KAPICI DAİRESİ	12.10.2010	647		385,61
844/2	SOSYAL TESİS	12.10.2010	654		122,51
844/2	HAVUZ MAKİNA DAİRESİ	12.10.2010	672		1.532,27
844/3	A4	12.10.2010	656	143	9.141,43
844/3	A5	12.10.2010	655	143	9.145,43
844/3	C1	12.10.2010	657	94	8.824,59
844/3	C2	12.10.2010	658	94	8.824,59

844/3	HAVUZ MAKİNA DAİRESİ	12.10.2010	659		1.853,83
844/3	KAPICI DAİRESİ - SOSYAL TESİS	12.10.2010	671		334,03
GENEL TOPLAM					170.084,4

844 ada 2 ve 3 parseller için ise yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup aşağıdaki tabloda detayları sunulmuştur.

ADA / PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT 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

Not: 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerindeki proje için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup projenin kat mülkiyetine geçiş süreci devam etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre "Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her türlü **bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.** Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

Sayfa 13'teki bilgilerin ışığında her ne kadar 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerindeki proje bünyesindeki tüm bloklar için iskan belgesi alınmış olsa da henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmazlar proje kapsamında değerlendirilmiştir.

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan ve bir örneği rapor ekinde sunulan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Yapı denetimine ilişkin açıklamaların yer aldığı tüm resmi yazışmalar rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Rapor Ekler - Yapı denetimine ilişkin yazışmalar)

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların imar durumlarından 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 Parkaparts Projesi ile, 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller üzerinde gerçekleştirilen Soyak Evostar Projesi'dir.

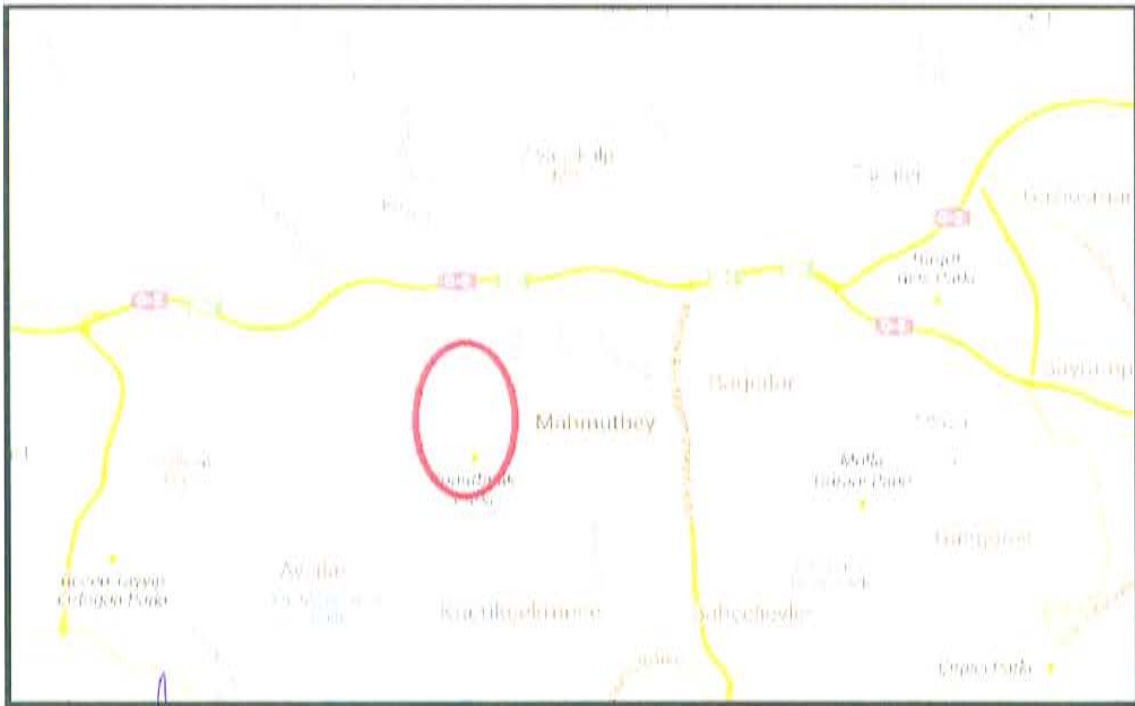
844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerindeki inşaat işleri tamamlanmış olup, 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller üzerindeki inşaat işleri ise devam etmektedir. Genel inşaat seviyesi yaklaşık % 78 mertebelerindedir.

Taşınmaza, 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.

Projenin 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 taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER

- o 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 İşi" 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.
- o 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.
- o 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde yer alan proje Soyak Parkaparts olarak, 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller üzerinde yer alan proje ise Soyak Evostar olarak adlandırılmıştır.
- o Halihazırda 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerindeki proje inşaatı tamamlanmış olup, 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller üzerindeki proje inşaat işleri devam etmektedir. Genel inşaat seviyesi yaklaşık % 78 mertebesinde.
- o Proje bünyesinde toplam 2.126 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerden 5 adedi dükkan, geri kalan 2.121 adedi ise konut niteliğindedir.
- o 844 ada 2 ve 3 parseller üzerinde toplam 1.121 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile 408 adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı olduğu bilgisi alınmıştır. 844 ada 2 parselde 275 adet bağımsız bölümün, 844 ada 3 parsel üzerinde ise 133 adet bağımsız bölümün tapu devirleri gerçekleşmemiştir.
- o 478 ada 8 ve 9 parseller üzerinde toplam 1.005 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile 523 adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı olduğu bilgisi alınmıştır. 478 ada 8 parselde 247 adet bağımsız bölümün, 478 ada 9 parsel üzerinde ise 276 adet bağımsız bölümün tapu devirleri gerçekleşmemiştir.
- o 844 ada 2 parsel üzerindeki projede Emlak konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 275 adet bağımsız bölüm olup bunlardan 181 adedi rapor tarihine kadar satışı gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmamış, geri kalan 94 adedi ise henüz satışı gerçekleşmemiş olan bağımsız bölümlerdir.
- o 844 ada 3 parsel üzerindeki projede Emlak konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 133 adet bağımsız bölüm olup bunlardan 85 adedi rapor tarihine kadar satışı gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmamış, geri kalan 48 adedi ise henüz satışı gerçekleşmemiş olan bağımsız bölümlerdir.
- o 478 ada 8 parsel üzerindeki projede Emlak konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 247 adet bağımsız bölüm olup bunlardan 116 adedi rapor tarihine

kadar satışı gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmamış, geri kalan 131 adedi ise henüz satışı gerçekleşmemiş olan bağımsız bölümlerdir.

- o 478 ada 9 parsel üzerindeki projede Emlak konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 276 adet bağımsız bölüm olup bunlardan 144 adedi rapor tarihine kadar satışı gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmamış, geri kalan 132 adedi ise henüz satışı gerçekleşmemiş olan bağımsız bölümlerdir.
- o 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	84,75 - 94,08	10	
		DUBLEKS			
		3+1	143,74	1	
	A4	STÜDYO	31,35 - 32,70	42	184
		1+1	41,52 - 47,15	85	
		1+1	52,61 - 55,16	3	
		DUBLEKS			
		2+1	66,59 - 71,99	42	
		2+1	84,81 - 94,15	8	
		DUBLEKS			
	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	84,54 - 88,04	11	
		DUBLEKS			
		3+1	113,15 - 125,86	7	
3+1		112,14 - 115,37	2		
C4	DUBLEKS			84	
	1+1	45,28 - 56,45	29		
	2+1	73,58 - 127,93	35		
	2+1	84,54 - 88,04	11		
	DUBLEKS				
	3+1	113,15 - 125,86	7		
478 / 9	A1	3+1	112,14 - 115,37	2	183
		STÜDYO	31,32 - 32,68	42	
		1+1	41,48 - 47,10	85	
		1+1	52,57 - 55,12	3	
		DUBLEKS			
		2+1	66,53 - 71,92	42	
		2+1	84,73 - 94,06	8	
	DUBLEKS				
	A2	3+1	143,70	1	136
		TİCARİ	50,85	2	
		1+1	42,07 - 48,73	85	
2+1		67,47 - 72,94	42		
A2	2+1	85,92 - 97,32	8	136	
	DUBLEKS				
	3+1	145,72	1		

	C1	1+1	45,28 - 56,45	29	84
		2+1	73,58 - 127,93	35	
		2+1	84,54 - 88,04	11	
		DUBLEKS			
		3+1	113,15 - 125,86	7	
	C2	3+1	112,14 - 115,37	2	84
		DUBLEKS			
		1+1	45,28 - 56,45	29	
		2+1	73,58 - 127,93	35	
		2+1	84,54 - 88,04	11	
884 / 2	A1	DUBLEKS			173
		3+1	113,15 - 125,86	7	
		3+1	112,14 - 115,37	2	
		DUBLEKS			
		STÜDYO	30,90 - 32,23	42	
		1+1	43,91 - 46,45	63	
		1+1	51,85 - 54,35	3	
	A2	DUBLEKS			173
		2+1	65,21 - 70,94	56	
		2+1	83,52 - 92,76	8	
DUBLEKS					
3+1		141,75	1		
DUBLEKS					
STÜDYO		30,90 - 32,23	42		
A3	1+1	43,91 - 46,45	63	173	
	1+1	51,85 - 54,35	3		
	DUBLEKS				
	2+1	65,21 - 70,94	56		
	2+1	83,52 - 92,76	8		
	DUBLEKS				
	3+1	141,75	1		
B1	DUBLEKS			42	
	1+1	45,17 - 56,33	9		
	2+1	74,69 - 83,06	8		
	2+1	85,07 - 112,09	15		
	DUBLEKS				
B2	3+1	117,41 - 128,41	8	44	
	3+1	112,16 - 115,39	2		
	DUBLEKS				
B3	1+1	45,83 - 57,17	17	42	
	2+1	79,45 - 84,11	8		
	2+1	85,92 - 115,10	19		
	DUBLEKS				
	1+1	45,17 - 56,33	9		
	B3	2+1	74,69 - 83,06	8	42
		2+1	85,07 - 112,09	15	
		DUBLEKS			
		3+1	117,41 - 128,41	8	
		3+1	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					2.126

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

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 kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde **"bünyesinde ticari üniteler barındıran elit bir konut projesi"** inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

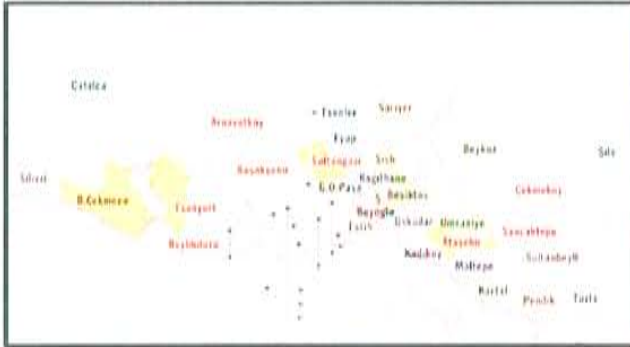
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde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

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

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

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



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

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

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

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

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'i 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, Tevfikbey, 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 rölyefi ile Çatalca-Kocaeli Pennepleninin 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 yerçekli küçük eğimli düzlükler halinde penneplen 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 değişiklikler 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler :

- o TEM Otoyolu'na yakın konumda olması,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o İmar durumu,
- o Proje için yasal izinlerin (yapı ruhsatı vs.) alınmış olması,
- o 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerindeki proje için yapı kullanma izin belgelerinin alınmış 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 satışta olan ve satışı gerçekleşmiş arsalar

1. Halkalı merkezde konumlu 36.625,58 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,75" yapılaşma hakkına sahip 648 ada 2 no'lu parsel için Şua İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. firması 04.05.2010 tarihinde toplam 160.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 35 oranı karşılığı 56.000.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.530,-TL)
2. Halkalı Atakent'te konumlu 39.530,97 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip 478 ada 6 no'lu parsel ile 52.164,06 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,25" yapılaşma hakkına sahip 844 ada 1 no'lu parsel için Soyak İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması 20.04.2010 tarihinde toplam 392.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 26,10 oranı karşılığı 102.312.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir. (m² satış değeri ~ 1.115,-TL)
3. Halkalı Atakent'te konumlu olan Sinpaş Bosphorus ve Eroğlu Lounge Projelerine yakın konumda olan 42.624 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,25" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 37.500.000,-USD'dir.
(m² birim satış değeri ~ 880,-USD/ ~ 1.790,-TL)
İlgilisi / W Gayrimenkul: 0532 280 81 50
4. Halkalı Atakent'te TOKİ Fulya Evleri yanında konumlu olan ana caddeye yaklaşık 62 m cephesi bulunan 7.983,3 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50 Kat adedi: 3 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 8.000.000,-Euro'dur. (m² birim satış değeri ~ 1.000,-Euro/ ~ 2.800,-TL)
İlgilisi / Site Emlak: 0212 472 64 25
5. Halkalı Atakent'te İnanlar ve Sinpaş Bosphorus Projeleri yanında konumlu olan 6.379 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,25" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 6.380.000,-USD'dir.
(m² birim satış değeri ~ 1.000,-USD / ~ 2.035,-TL)
İlgilisi / İstanbul Emlak: 0212 470 74 82
6. Halkalı Atakent'te Soyak Olimpiakent 11. Bölgede konumlu olan 2.200 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,50 Kat adedi: 3 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 2.500.000,-USD'dir.
(m² birim satış değeri ~ 1.135,-USD / ~ 2.305,-TL)
İlgilisi / Site Emlak: 0212 472 64 25

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)
1+1	62	215.000 – 250.000	3.750
2+1	104	333.000 – 383.000	3.445
	124	388.000 – 458.000	3.410
3+1	155	484.000 – 544.000	3.315
	167	532.000 – 579.000	3.325
Ortalama Birim Değeri			3.450

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	173.000 – 206.000	4.735
1+1	58,30	225.000 – 265.000	4.205
	65,22	233.000 – 275.000	3.895
	67,33	232.000 – 273.000	3.750
2+1	97,12	301.000 – 353.000	3.365
	98,45	304.000 – 356.000	3.350
Ortalama Birim Değeri			3.885

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	183.000 – 194.000	4.180
1+1 b tipi	45,28 – 56,45	199.500	3.920
2+1 a tipi	66,53 – 72,94	247.500 – 269.000	3.705
2+1 b tipi	124,09 – 127,93	343.000 – 380.000	2.870
3+1	113,15 – 125,86	369.500 – 411.000	3.265
Ortalama Birim Değeri			3.590

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)
Stüdyo	30,90 – 32,6	121.000	3.810
1+1 a tipi	43,91 – 47,95	186.000 – 199.000	4.190
1+1 b tipi	44,15 – 57,17	204.500 – 208.000	4.070
2+1 a tipi	65,21 – 71,76	246.000 – 267.000	3.745
3+1	110,64 – 128,41	383.500 – 414.000	3.335
Ortalama Birim Değeri			3.830

5. İnanlar Terrace Tema 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	90 - 101	375.000 - 600.000	5.105
2+1	131 - 181	400.000 - 750.000	3.685
3+1	230	1.000.000 - 1.285.000	4.970
Ortalama Birim Değeri			4.585

6. Bölgede yer alan Soyak Parkaparts Projesi bünyesindeki 151 adet konutun 2013 Ocak ayından itibaren KDV hariç ortalama 3.170,-TL m² birim değerden satışları gerçekleşmiştir. (dairelerin kullanım alanları 30,90 - 125,99 m² arası değişmektedir.) İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.

7. Bölgede yer alan Dumankaya Miks Projesi bünyesindeki 103 adet konutun 2013 Ocak ayından itibaren KDV hariç ortalama 3.480,-TL m² birim değerden satışları gerçekleşmiştir. (dairelerin kullanım alanları 38,61 - 98,45 m² arası değişmektedir.) İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.

8. Bölgede yer Sinpaş İstanbul Sarayları Projesi bünyesindeki güncel konut satışları aşağıdaki gibidir.

- Sinpaş İstanbul Sarayları Sitesi içerisinde 75-84 m² aralığında 1+1 daireler 276.000,-TL'den başlayan fiyatlarla satılmaktadır. (m² birim değerleri 3.680,-TL)
- Sinpaş İstanbul Sarayları Sitesi içerisinde 111-119 m² aralığında 2+1 daireler 425.000,-TL'den başlayan fiyatlarla satılmaktadır. (m² birim değerleri 3.830,-TL)
- Sinpaş İstanbul Sarayları Sitesi içerisinde 135-178 m² aralığında 3+1 daireler 523.000,-TL'den başlayan fiyatlarla satılmaktadır. (m² birim değerleri 3.875,-TL)
- Sinpaş İstanbul Sarayları Sitesi içerisinde 173-216 m² aralığında 3+1 daireler 842.000,-TL'den başlayan fiyatlarla satılmaktadır. (m² birim değerleri 4.865,-TL)

9. Bölgede yer Sinpaş Bosphorus City Projesi bünyesindeki güncel konut satışları aşağıdaki gibidir.

- Sinpaş Bosphorus City Sitesi içerisinde 68-74 m² aralığında 1+1 daireler 277.000 - 360.000,-TL aralığında değişen bedellerle satılıktır. (m² birim değerleri 4.065 - 4.860,-TL)
- Sinpaş Bosphorus City Sitesi içerisinde 99-103 m² aralığında 2+1 daireler 380.000 - 475.000,-TL aralığında değişen bedellerle satılıktır. (m² birim değerleri 3.845 - 4.605,-TL)

- Sinpaş Bosphorus City Sitesi içerisinde 119-189 m² aralığında 3+1 daireler 463.000 – 770.000,-TL aralığında değişen bedellerle satılıktır.
(m² birim değerleri 3.890 – 4.070,-TL)
- Sinpaş Bosphorus City Sitesi içerisinde 197-254 m² aralığında 4+1 daireler 937.000 – 1.407.000,-TL aralığında değişen bedellerle satılıktır.
(m² birim değerleri 4.755 – 5.540,-TL)
- Sinpaş Bosphorus City Sitesi içerisinde 615-645 m² aralığında 5+2 daireler 3.005.000 – 3.167.000,-TL aralığında değişen bedellerle satılıktır.
(m² birim değerleri 4.885 – 4.910,-TL)

Bölgedeki satılık ticari üniteler

1. Halkalı Atakent'te konumlu olan 3.133 m² kullanım alanına sahip mağazanın satış değeri 18.487.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 5.900,-TL)
İlgilisi / Reality World: 0212 657 35 35
2. Halkalı Atakent'te konumlu olan 533 m² kullanım alanına sahip mağazanın satış değeri 3.660.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 6.865,-TL)
İlgilisi / Reality World: 0212 657 35 35
3. Elite City Projesi bünyesinde yer alan kullanım alanları 64,93 – 146,72 m² arasında değişen dükkanlar ortalama 3.480,-TL/m² birim bedelle satılmışlardır.
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
4. Halkalı Atakent'te konumlu olan 146 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 2.159.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri ~ 14.790,-TL)
İlgilisi / Reality World: 0212 657 35 35
5. Dumankaya Miks Projesi bünyesinde zemin katta yer alan 40,95 m² kullanım alanına sahip dükkan 01.04.2013 tarihinde KDV hariç 563.559,32 TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri ~ 13.760,-TL)
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
6. Dumankaya Miks Projesi bünyesinde 1. bodrum katta yer alan 27,72 m² kullanım alanına sahip dükkan 01.04.2013 tarihinde KDV hariç 333.050,85 TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri ~ 12.015,-TL)
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
7. Dumankaya Miks Projesi bünyesinde zemin katta yer alan 78,39 m² kullanım alanına sahip dükkan 09.02.2013 tarihinde KDV hariç 1.161.016,95 TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri ~ 14.810,-TL)
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.

Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0330 TL ve 1,-Euro= 2,7982 TL'dir.

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;

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

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

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

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 665 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki satış değerleri sunulmuştur.

8. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

I. Arsaların değeri

II. Arsalar üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

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

9.1.1. Arsaların değeri:

Arsaların değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

8.1.1.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1.1.a EMSAL ANALİZİ

Aşağıdaki tabloda piyasa bilgilerinde yer alan emsallerin rapor konusu taşınmaza göre şerefiyeleri değerlendirilerek ortalama bir emsal değer takdir edilmiştir. İlk 2 emsal hasılat paylaşımı sözleşmesine konu olup bilgi amaçlı sunulmuştur.

	Rapor konusu parsel	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçümü (m ²)		42.624	7.983,30	6.379	2.200
Satış bedeli	---	37.500.000 USD	8.000.000 Euro	6.380.000 USD	2.500.000 USD
m ² Birim Satış Değeri (TL)	---	1.790	2.800	2.035	2.305
Pazarlık payı	---	Var	Var	Var	Var
İmar durumu	Ticaret	Konut	Ticaret	Konut	Ticaret
Yapılaşma şartı (Emsal)	1,50	1,25	0,50	1,25	0,50
Lokasyon için ayarlama	---	Aynı	Daha yüksek	Aynı	Daha yüksek
Büyükklük için ayarlama	---	Aynı	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek
İmar durumu için ayarlama	---	Daha düşük	Aynı	Daha düşük	Aynı
Yapılaşma şartı için ayarlama	---	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Proje izni	Var	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Ayarlanmış değer (TL)	---	1.495	1.500	1.360	1.260
Ortalama Emsal Değeri (TL)		~ 1.405			

Emsal analizi yapılırken piyasa bilgileri bölümünde yer alan taşınmazların rapor konusu taşınmaza göre şerefiyeleri dikkate alınmıştır. Yukarıda 478 ada 8 ve 9 no'lu parselde göre emsal analizi yapılmış olup, 844 ada 2 ve 3 no'lu parsel için ise (1.405,- TL/m² x 1,25/1,50) 1.170 TL/m² takdir edilmiştir.

8.1.1.1.b ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlendirme konusu proje parsellerinin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve üzerlerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak parseller için takdir edilmiş olan m² birim değerleri ve toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUY GYO A.Ş. HİSSESİNİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN YUVARLATIŞMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
844 / 2	29.593,57	13.361,51	1.170	15.635.000
844 / 3	22.570,49	6.920,04	1.170	8.095.000
478 / 8	20.263,64	9.303,23	1.405	13.070.000
478 / 9	19.267,33	11.164,84	1.405	15.685.000
TOPLAM				52.485.000

Not: 844 ada 2 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 275 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise $(17120/37918) \times 29.593,57 \text{ m}^2 = \mathbf{13.361,51 \text{ m}^2}$ 'dir.

844 ada 3 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 133 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise $(9258/30196) \times 22.570,49 \text{ m}^2 = \mathbf{6.920,04 \text{ m}^2}$ 'dir.

478 ada 8 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 247 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise $(14832/32306) \times 20263,64 \text{ m}^2 = \mathbf{9.303,23 \text{ m}^2}$ 'dir.

478 ada 9 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 276 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise $(17850/30804) \times 19.267,33 \text{ m}^2 = \mathbf{11.164,84 \text{ m}^2}$ 'dir.

8.1.1.2. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri, daha sonra ise toplam değerde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 26,10 hasılat payının değeri hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 26,10 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Projenin toplam pazar değeri

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Satılabilir konut alanları (926 adet konut için) onaylı bağımsız bölüm listesine göre 58.193,47 m², dükkanlar (5 adet) alanları ise 253,20 m²'dir.
- Değerlemede emsal siteler olarak Dumankaya Miks, Eroğlu Lounge, Dumankaya Konsept Halkalı, Terrace Halkalı ve Sinpaş Projesi esas alınmıştır.
- Projeler bünyesindeki konutların m² satış aralığı 3.250 - 4.750,-TL aralığında olduğu görülmüştür.
- Yakın bölgedeki benzer nitelikteki ticari ünitelerin satış değerleri ise 3.500 - 15.000,-TL geniş bir aralıkta olduğu görülmüştür.
- Bu bilgilerin ışığında, proje bünyesindeki konutların ortalama m² birim değeri; **3.550,-TL**, ticari ünitelerin ortalama m² birim değeri olarak **5.500,-TL** (proje bünyesinde yer alan 5 adet ticari ünite lokasyon olarak emsallerine göre daha düşük şerefiyeye sahiptir. Bu nedenle güvenli tarafta kalınarak değer takdir edilmiştir) olarak belirlenmiştir.
- m² başına satış değerinin 2014 ve 2015 yılları için % 9 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

	2013	2014	2015
Satış gerçekleşme oranı	% 60	% 25	% 15

Not: Emlak Konut GYO A.Ş. firmasına ait proje bünyesindeki 931 bağımsız bölümün 526 adedinin rapor tarihine kadar satışının gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle 2013 yılı satış oranı yaklaşık % 60 olarak alınmıştır.

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Parseller üzerinde inşâ edilmesi planlanan proje için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, hasılat oranı % 26,10'dur.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **210.172.733,-TL (~ 210.175.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Rapor tarihi itibariyle geliştirilmiş arsa değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 26,10 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak Kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

210.175.000,-TL x % 26,10 = (54.855.675,-TL) **54.855.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.1.1.3. ARSALARIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	52.485.000,-TL
Gelir İndirgeme	54.855.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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

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

Buna göre rapor konusu parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde yer olan konutların arsa paylarına isabet eden kısımların pazar değeri **52.485.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.1.2. Arsalar üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

ADA / PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI	EMLAK KONUT MÜLKİYETİNDE OLAN İNŞAAT ALANLARI	İNŞAAT BİRİM MALİYETİ (TL)	TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)
478/8	A3	V-A	10.919,43	5.013,22	1.040	5.213.746
478/8	A4	V-A	10.893,07	5.001,11	1.040	5.201.159
478/8	C3	IV-A	8.215,31	3.771,73	650	2.451.624
478/8	C4	IV-A	8.215,31	3.771,73	650	2.451.624
478/8	O3	III-A	3.007,84	1.380,93	490	676.655
478/8	O4	III-A	516,46	237,11	490	116.185
478/8	KAPICI D.	III-A	231,90	106,47	490	52.169
478/9	A1	V-A	10.895,60	6.313,68	1.040	6.566.223
478/9	A2	V-A	9.354,17	5.420,46	1.040	5.637.281
478/9	C1	IV-A	8.212,41	4.758,85	650	3.093.250
478/9	C2	IV-A	8.215,31	4.760,53	650	3.094.343
478/9	O1	III-A	3.915,46	2.268,89	490	1.111.757
478/9	O2 OTOPARKI	III-A	323,07	187,21	490	91.733
478/9	KAPICI D.	III-A	270,40	156,69	490	76.777
844/2	A1	V-A	10.685,14	4.824,35	1.040	5.017.321
844/2	A2	V-A	10.685,14	4.824,35	1.040	5.017.321
844/2	A3	V-A	10.685,14	4.824,35	1.040	5.017.321
844/2	B1	IV-A	5.013,89	2.263,77	650	1.471.453
844/2	B2	IV-A	4.650,87	2.099,87	650	1.364.916
844/2	B3	IV-A	5.014,19	2.263,91	650	1.471.541
844/2	KAPICI D.	III-A	385,61	174,10	490	85.311
844/2	SOSYAL TESİS	III-A	122,51	55,31	490	27.104
844/2	HAVUZ MAKİNA DAİRESİ	III-A	1.532,27	691,82	490	338.992
844/3	A4	V-A	9.141,43	2.802,73	1.040	2.914.843
844/3	A5	V-A	9.145,43	2.803,96	1.040	2.916.119
844/3	C1	IV-A	8.824,59	2.705,59	650	1.758.635
844/3	C2	IV-A	8.824,59	2.705,59	650	1.758.635
844/3	HAVUZ MAKİNA	III-A	1.853,83	568,38	490	278.505
844/3	KAPICI D. SOSYAL TESİS	III-A	334,03	102,41	490	50.182

ÇEVRE DÜZENLEMESİ - ALTYAPI MALİYETİ (TOPLAM İNŞAAT MALİYETİNİN % 5'i)	3.266.136
GENEL TOPLAM	68.588.861 ~ 68.590.000

Not: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013 yılında yayınlamış olduğu inşaat birim maliyetleri tablosuna göre V-A sınıfına ait inşaat birim maliyeti 1.040,-TL, IV-A sınıfına ait inşaat birim maliyeti 650,-TL, III-A sınıfına ait inşaat birim maliyeti ise 490,-TL'dir.

Arsa üzerindeki projenin toplam inşaat seviyesi yaklaşık % 78 mertebesinde. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti % 78 x 68.590.000,-TL = **53.500.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsaların toplam değeri: 52.485.000,-TL

İnşai yatırımların değeri: 53.500.000,-TL olmak üzere

Projenin mevcut durumdaki pazar değeri 105.985.000,-TL'dir.

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

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 26,10'dur. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda bu görüşle ilgili hesaplamalar sunulmuştur.

Projenin mevcut durumu değeri = 105.985.000,-TL

Projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise = (105.985.000,-TL x 0,261) **27.662.085,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ancak bu değer, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan projenin mevcut durum değeri için Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri olan **52.485.000,-TL** kabul edilmiştir.

9. BÖLÜM

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (8.1.1.2) bölümünde **210.175.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

10. BÖLÜM

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

Rapor konusu parseller üzerindeki gerçekleştirilen proje için daha önceden tarafımızdan düzenlenmiş değerlendirme raporları bulunmamaktadır.

11. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre toplam pazar değeri için takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	105.985.000	52.132.000
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	52.485.000	25.817.000
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	210.175.000	103.382.000
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	54.855.000	26.982.000
665 adet bağımsız bölümün bugünkü toplam pazar değeri	123.556.600	60.775.000

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0330 TL'dir.

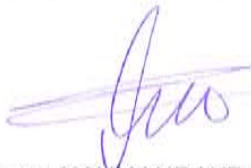
Proje bünyesindeki 665 adet bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki KDV dahil toplam pazar değeri 124.949.552,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 12 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 06 Aralık 2013)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Bağımsız bölümler için takdir olunan pazar değeri tablosu
- Bağımsız bölümlere ait tapu kayıtları listesi
- Uydu görünüşleri
- İmar durumu yazısı ve yapı ruhsatları
- Onaylı mahal listesi ve onaylı bağımsız bölüm listesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Takbis belgeleri (ekli klasörler)