

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	5
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	5
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
3.1.3. TAPU KAYITLARI	7
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB DÖKÜMANLAR	8
3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ	12
3.4. TAPU İNCELEMELERİ.....	13
3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	13
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	13
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	13
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	14
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	17
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	20
4.3.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	20
4.3.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	20
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	20
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	20
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	21
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	21

4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	21
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	22
4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	22
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	22
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	23
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	33
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	33
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	33
4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	33
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	33
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	33
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	34
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	34
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
6. SONUÇ	35
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	35
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	35

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 16.04.2009
RAPORUN NUMARASI	: 2009_300_006
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 1539 ada, 2 parsel üzerinde kayıtlı bulunan arsasının "Morada Konut Projesinden" kaynaklı, piyasa rayiç bedelinin tespit edilmesi.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Alev ÖZKAN Y. Şehir Plancısı
KONTROL	: Nazen TÖMEN SPK Lisans No:900052 Yük.Mimar Değerleme Uzmanı Cem ONURSAL İnş. Y. Mühendisi Değerleme Müdürü
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DEĞERLEME TARİHİ	: 16.04.2009
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 01.04.2009
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2009_300_006
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Rapor GYO için düzenlenmiştir.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi A Blok Bodrum Kat ÜSKÜDAR / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Elit Residence , 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:42 Kat:17 Şişli 43363 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 1539 ada, 2 parsel üzerinde kayıtlı bulunan arsasının "Morada Konut Projesi"nden kaynaklı piyasa rayiç bedelinin tespit edilerek bu projedeki Yapı Kredi Koray hisse değerinin tespit edilmesi.

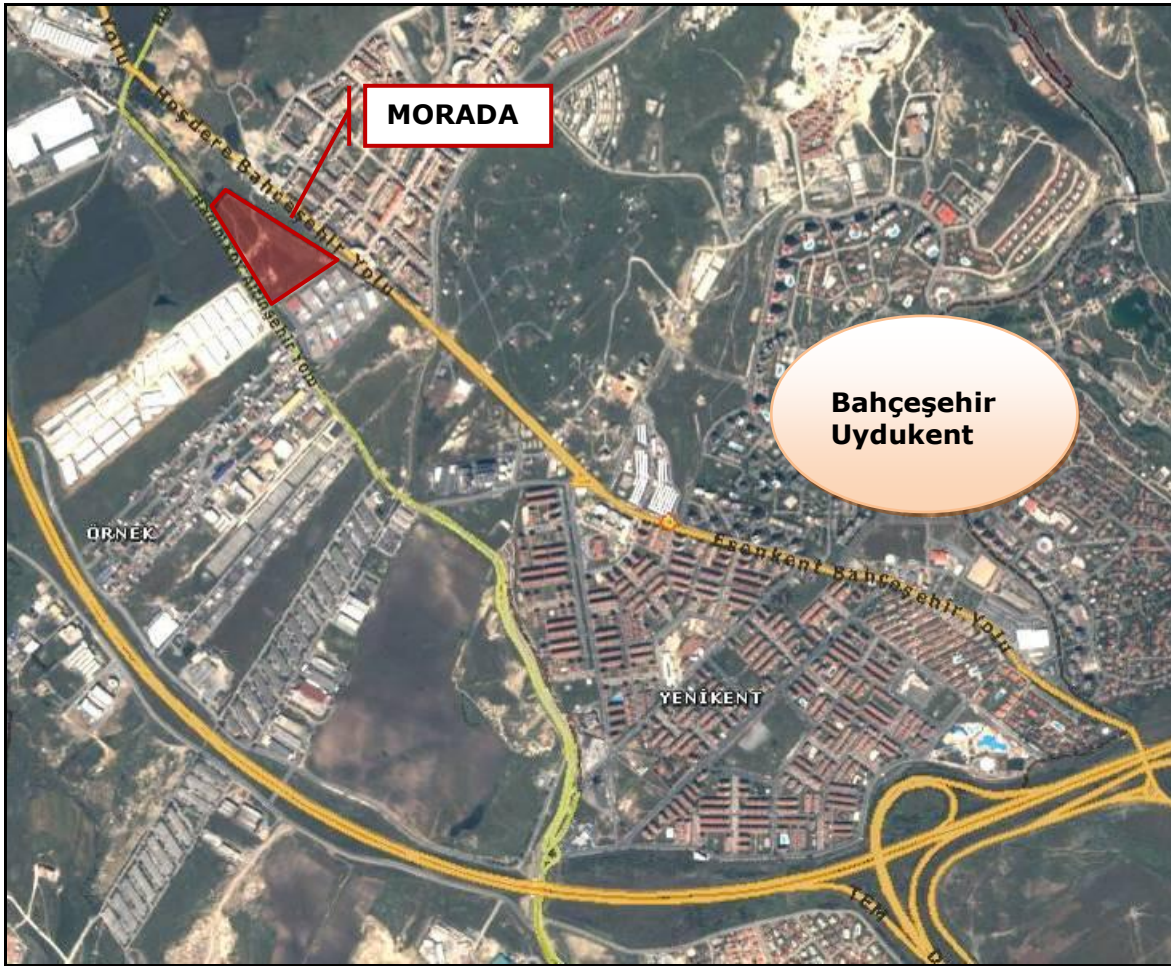
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 1539 ada, 2 parsel üzerinde kayıtlı bulunan arsadır. TEM otoyolu'nun Bahçeşehir ve Hadımköy gişelerine yakın konumdadır.

Taşınmaz üzerinde mimari projesi onaylanmış, yapı ruhsatı alınmış bir toplu konut projesi yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge son dönemlerde gelişmekte olan yeni şehircilik anlayışına uygun olarak yapılmış toplu konutların yoğun olarak bulunduğu Bahçeşehir bölgesidir. Sosyo-ekonomik olarak orta- üst gelir grubuna hitap etmektedir.



TAŞINMAZLARIN MERKEZLERE KUŞ UÇUŞU UZAKLIKLARI			
TEM	780 m	Bahçeşehir Gişeler	2.6 km
Hadımköy Gişeler	2.7 km	Atatürk Havalimanı	15 km

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

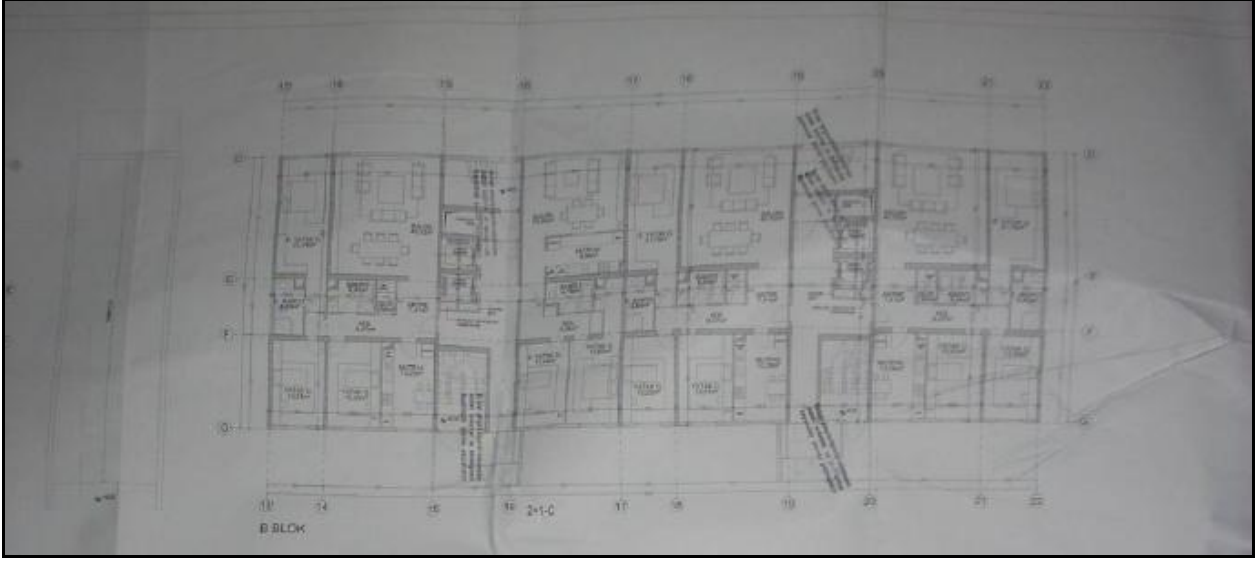


- Değerlemesi yapılan taşınmaz İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, 1539 ada, 2 parsel üzerinde kayıtlı olan 53.730,78 m² alanlı arsadır. Geometrik olarak üçgene yakın bir forma sahiptir. Topoğrafyası eğimlidir.
- Taşınmaz N:41,071667 E:28,659929 koordinatlarında konumlanmıştır. Hoşdere Esenyurt Yolu'na cephelidir.
- Taşınmaz üzerinde mimari projesi onaylanmış, yapı ruhsatları alınmış bir "Morada" toplu konut projesi geliştirilmiştir.
- Morada Projesi, 13 blok üzerinde toplam 780 daireli bir projedir.
- Taşınmazın mahalinde yapılan incelemede inşaat sahasında bir kısım hafriyat yapıldığı tespit edilmiştir. Ancak alınan bilgiye göre yaklaşık olarak 12 aydır inşaat durmuştur.
- Taşınmazın içinde bulunduğu Esenyurt İlçesi jeolojik olarak 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

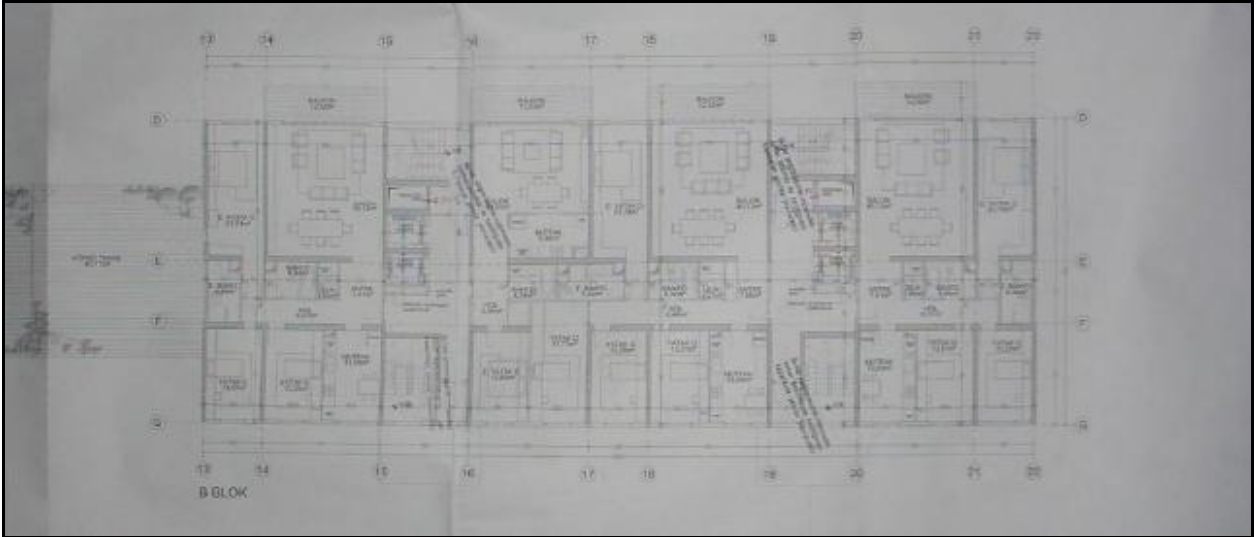
3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	BÜYÜKÇEKMECE / 2
Mahallesi	:	ESENYURT
Köyü	:	---
Mevkii	:	ÇİFTLİK
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PAFTASINDA
Pafta	:	F21D19D18
Ada	:	1539
Parsel	:	2
Yüzölçümü	:	53.730,78 m ²
Sahibi	:	İnan Makine Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/2) hisse Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) ipka
Yevmiye	:	15566
Cilt No	:	386
Sahife No	:	38359

B Blok- zemin kat



B Blok- üst katlar



3.3.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<p><u>2 Parsel</u></p> <p>Taşınmaz; Esenyurt Belediyesi'nin 14/02/2006 tarih, 2006/121 sayılı encümen kararı gereğince 24.10.2005 tarih, 18.093 yev.no ile İnan Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan 74 cilt, 7248 sayfada kayıtlı 54.087,11m² alana sahip 1539 ada 1 parsel ile Esenyurt Belediyesi'ne ait cilt:386 sayfa 38358'de kayıtlı 1.155,36m² alana sahip 8794 parselin tevhid edilmesi ve oluşan 55.242,36m² alana sahip 1539 ada 2 nolu parselden 1.371,11m² ve 14,47m² yola terklerin yapılması ile 53.730,78 m² alanlı olarak tapuya tescil edilmiştir. Bu tevhid işlemi sonucu oluşan cilt:386 sayfa:38359'da kayıtlı 1539 ada 2 nolu parselin maliki 23.03.2006 tarih 5122 yev.no ile İnan Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir.</p> <p>Taşınmazın ½ hissesi 08.08.2006 tarih 15566 yev.no ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ipka yolu ile, ½ hissesi ise 08.08.2006 tarih ve 15566 yev. No ile satışından tescil edilmiştir.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz 06.06.2008 tasdik tarihli Esenyurt Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "konut+ticaret" alanında kalmaktadır. E=2.5, h serbest, ayırık nizam yapılaşma şartlarına sahiptir.</p> <p>23.07.2007 onay tarihli mimari projesi ve 23.07.2007 tarih ve 2007/8362 sayılı yapı ruhsatları görülmüştür. Yapı ruhsatlarına göre A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, B-1, B-2, B-3, B-4, B-5 ve B-6 blok adları ile toplam 189.118 m² alanlı 13 adet blok bulunmaktadır.</p>

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rehinler Bölümü

Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.04.2009 tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek yoktur.

Şerhler Bölümü

Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.04.2009 tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerh bulunmaktadır:

Satış Vaadi: İnan Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ½ hissesinin tamamının 8.450.540 YTL bedelle Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satmayı vaad etmiştir. 08.08.2006 tarih, yevmiye 15567.

3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca yoktur.

3.5.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların ilgili belediyesinde imar dosyası incelenmiştir. Taşınmazın onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatları mevcuttur. İnşaata başlaması için yasal gerekliliği olan belgeler mevcuttur. GYO portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

3.6.YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Söz konusu taşınmaz, 310 dosya no'lu, Küçük Ayasofya caddesi No:56/1 Eminönü/İstanbul adresinde faaliyet gösteren, Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetlenmektedir.

3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme aşağıda detayları bulunan “Morada Konut Projesi” dikkate alınarak yapılmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda değer farklı olabilecektir.

Taşınmazın 23.07.2007 tarih onaylı mimari projesi mevcuttur. Buna göre Morada Projesi;

Vaziyet Planı,



- Proje 13 blok üzerinde toplam 780 daireden oluşmaktadır.
- Toplam inşaat alanı 189.118 m², ve ruhsata göre toplam emsal alan 129.105 m²'dir.
- Yaklaşık 40.000 m² peyzaj alanına sahiptir.
- Vaziyet planına göre bütün bloklar parselin sınırları boyunca sıralanmış ortadaki avluda havuz ve sosyal tesis konumlanmıştır.
- Yapıların her biri 2 bodrum kat+ zemin kat + 14 normal katlıdır.
- Projede A ve B tipinde iki bina tipi mevcuttur. 7 adet A Blok, 6 adet B Blok bulunmaktadır.
- Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 planlı 6 farklı tipte daire mevcuttur.

Kat Planları,





4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, 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'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla 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 İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla 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 milyon 133 bin 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.

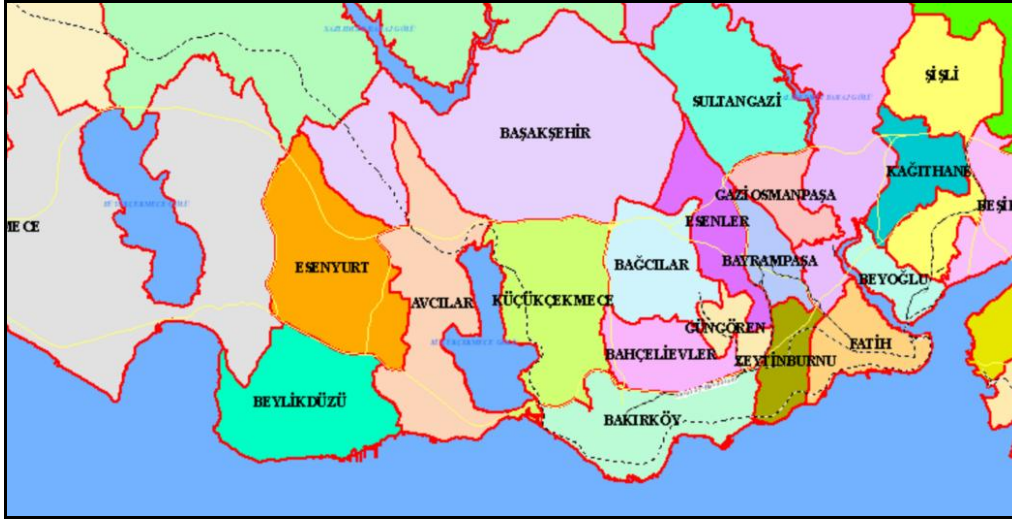
2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamaktadır. Ve 2000-2005 döneminde ortalama yüzde 2,75, 2005 yılında ise yüzde 2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur.

2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl yüzde 2.4, sonraki 5 yıl yüzde 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, yüzde 20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

2008 yılında idari sınırlarda yapılan değişiklikle İstanbul ili sınırları dahilinde 5747 sayılı kanun kapsamında 39 bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Arnavutköy, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Küçükçekmece, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Şişli, Zeytinburnu; doğuda ise Adalar, Ataşehir, Beykoz, Çekmeköy, Kadıköy, Kartal, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Şile, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla ve Sultanbeyli bulunmaktadır.

ESENYURT İLÇESİ

İlk yerleşim, Merkez Mahallesi'nde Köyiçi Mevkiinde oluşmuştur. Bugün hala bu alanda bulunan çingenelerin yaşadığı ve yerleşmenin en yoğun özelliklerini taşıyan "Çingene Mahallesi" ilk yerleşmenin çekirdek alanlarından biridir. 1920 - 1938 yıllarında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği Merkez Mahallesi'nin kuzey kesiminde bulunan göçmen mahallesi de yerleşmenin en eski bölgesidir. Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Karayolu, güneyinde Firizköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır.



Esenyurt' un yüzölçümü 2770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgede bir hizmet atağı başlatılmıştır. Esenyurt 2008 yılına kadar idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı kalmıştır. Bu dönem boyunca Namık Kemal Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Yenikent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere on mahalleden oluşmakta idi. 2008 yılında ilçe olduktan sonra Kıracı'ı da sınırları içerisine katarak mahalle sayısını 20'ye çıkarmıştır. Sınırları genişleyen Esenyurt'un alanı 4311 hektar, nüfusu ise 335.316'ya çıkmıştır.

4.2.MEV CUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olacaktır. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. 2007 yılı Ağustos ayından beri süregelen finansal problemler küresel kriz sonucu iyice derinleşmiş ve uluslar arası piyasalarda önemli değer kayıpların ve dalgalanmaların yaşanmasına yol açmıştır. Dünya genelinde ülkeler toplam 5,5 trilyon doları aşkın kurtarma paketleri açıklamasına rağmen hala kontrol altına alınamayan küresel kriz, başta otomotiv sektörü olmak üzere reel sektörü de etkilemeye başladı.

Küresel düzeyde ve belirli ölçülerde de olsa tüm ülkelerin katılacağı yeniden yapılanma ile mevcut kurumlar dönüştürülerek ve gerektiği ölçüde yeni kurumlar oluşturularak kurulacak mekanizmalar, bu kapasiteleri harekete geçirecek, krizin aşılmasını sağlayacak ve yeni ama daha sağlıklı sürdürülebilir bir gelişme döneminin başlangıcını hazırlayacaktır. Alınacak önlemler ve yapılanma konusunda başarı sağlandığı takdirde, krizin aşılması ve yeni dönemin başlamasının bir buçuk-iki yıl kadar bir zaman alması beklenmektedir. (Kaynak: DPT)

2001 krizinde ekonomisi ağır yara alan Türkiye, ABD'den başlayan küresel krizde dayanıklı kaldı. Krize neden olan mortgage ürünlerinin Türkiye'de yer almaması nedeniyle bankacılık sisteminde ABD ve Avrupa'dakine benzer sorunlar görülmedi.

IMF'nin G-20 Grubunun 31 Ocak-1 Şubat tarihleri arasında Londra'da yaptığı bakanlar toplantısı için hazırladığı değerlendirme notları Türkiye ile ilgili kısmı tablo halinde gösterilmiştir:

	2008	2009	2010
Türkiye Büyüme %	1,00	-1,50	3,50
Türkiye Enflasyon %	10,40	7,90	6,90

Büyüme:

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın yüzde 30'a yakınına oluşturan sanayi üretiminin Aralık ayında beklentilerin üstünde düştü. 2009 yılı son çeyreğinde sanayi üretiminde yaşanan sert daralmanın, 2008 GSYH'sini aşağı çekmesi beklenmektedir. 2008'de yıllık ortalamada sanayi üretim endeksi % 0.9 geriledi. İmalat sanayiinde kapasite kullanım oranı Ocak'ta % 63,8'le 18 yılın en düşük düzeyine indi. İç pazarda talep yetersizliği, işyerlerinin tam kapasite ile çalışmamasının en önemli nedeni olarak belirlendi. İç pazarda talep yetersizliği % 49,8 ve dış pazarda talep yetersizliği %28,5 oranında etkili oldu.

Kapasite kullanım oranı.

Yıl/Ay	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2008	80,3	79,3	81,2	81,7	82,4	82,3	80,0	76,2	79,8	76,7	72,9	64,7
2009	63,8	63,8										

Kaynak: TÜİK

İnşaat Sektöründeki Gelişmeler

Yıllar	2005	2006	2007	2008(1)
GSYH Payı (yüzde, cari fiyatlarla)	4,3	5,3	5,0	4,9
Büyüme Hızı (yüzde, 1998 yılı fiyatıyla)	21,5	19,4	5,0	1,9

Kaynak: TÜİK

(1)2008 yılı ilk altı ay

İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı 2006 yılında yüzde 5,3 iken 2007 yılında bu oran yüzde 5 olmuştur. Sektörde 2006 ve 2007 yıllarında sırasıyla yüzde 19,4 ve yüzde 5 oranlarında büyüme gerçekleşmiştir.

İnşaat sektöründe 2007 yılının ilk yarısında yüzde 5 olarak görülen büyüme hızı 2008 yılının ilk yarısında yüzde 1,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yapı İnşa ve Yapı Kullanım İzinleri ile Değişim Oranları

Yıllar	2005	2006	2007	2008(1)
Yapı İnşa İzinini (Bin m ²)	98.228	113.267	114.359	51.066
Yüzde Değişim	52,7	15,3	1,0	-11,7
Yapı Kullanım İzinini (Bin m ²)	47.795	53.741	58.582	28.328
Yüzde Değişim	63,4	12,4	9,0	7,8

Kaynak: TÜİK

(1)2008 yılı ilk altı ay

Konut ve işyeri için tamamlama ve yeni edinme amaçlı kredilerde 2007 yılında da süren yüksek faiz oranları ve inşaat girdilerinde meydana gelen artış nedeniyle özellikle konut talebinde yavaşlamanın devam ettiği görülmektedir. Bunun sonucu olarak 2007 yılında bir önceki yıla göre metrekaşe alan cinsinden yapı inşa ve yapı kullanma izinlerinin artış oranlarında azalma olmuştur. Bu oranlar 2008 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 11,7 azalış ve yüzde 7,8 artış göstermiştir.

Sonuç

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. 2006 yılı ortalarından itibaren finansal dalgalanmaların etkisiyle faiz oranlarındaki artışın kalıcı hale gelmesi, global krizin derinleşmesi sonucu finansman imkânlarında hızlı daralma olması, finansman maliyetindeki artış, tüketici güveninin gerilemesinin gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemeye devam edeceği beklenmektedir.

Kaynakça- TCMB Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar: Zafer Yükseler,
TÜİK, DPT

4.3.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.3.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- Taşınmaz üzerindeki inşaatın yaklaşık 12 aydan beri durmuş olması
- Taşınmazın bulunduğu bölgede çok fazla konut arzı olması

4.3.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazların TEM otobanına yakın olması
- Taşınmazın orta-üst gelir grubuna hitap eden bir bölgede yer alması
- Taşınmazın onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatının olması

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapısal inşaat özellikleri incelemesine konu bir yapı yoktur.

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde fiziksel değerlemeye konu bir yapı yoktur.

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme 53.730,78 m² alanlı arsa ve üzerindeki 189.118 m² toplam inşaat alanı, ruhsata göre 129.105 m² emsal alanı olan ve brüt 143.774 m² satılabilir alana sahip toplu konut projesi için yapılmıştır.

4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile taşınmazın çevresindeki emsal satışlar tespit edilerek yapılmıştır.

4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının

kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerlemesi yapılan 2 parselin üzerinde henüz bir inşaat olmadığından boş arsa değeri, proje değeri ile aynı kabul edilmekte olup, Morada Konut Projesinden kaynaklı proje değeri hesap edilmiş ve raporun " nihai değer takdiri" bölümünde belirtilmiştir.

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Raporda nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmış olup, nakit akım tablosu ekte verilmiştir. İnşaatların 2.5-3 yıl içinde tamamlanacağı, maliyetlerin her yıl USD bazında % 4 artış göstereceği varsayılmıştır. Satışların her yıl tabloda belirtilen oranlarda gerçekleşebileceği ve 5 yılda tamamlanabileceği öngörülmüştür. Projeden beklene gelir aşağıdaki tablodaki gibi öngörülmektedir.

GELİR	Satılabilir Alanı (m ²)	Birim satış fiyatı (\$/m ²)	Toplam satış geliri (\$)
Toplam Satılabilir Alan	143.774	1.150	165.340.100

İncelenen emsal projelerde, satılabilir konut alanlarının, daire brüt alanı, balkon, sirkülasyon alanları (apartman girişleri ve sahanlıklardan gelen alan), depo alanları ve merdiven alanları dahil olarak kendilerini ifade ettikleri tespit edildiğinden , Morada projesi için de belirtilen alanlar toplanarak satılabilir alan elde edilmiştir.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Raporda taşınmazın maliyetine ilişkin öngörüler aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

MALİYET	Maliyette alınan baz (m ²)	M ² Birim Maliyeti(\$)	Σ Maliyet Bedeli (\$)
Toplam İnşaat Alanı	189.118	500	94.559.000
Proje , danışmanlık, ruhsat	189.118	20	3.782.360
Altyapı Maliyeti ve peyzaj	53.731	100	5.373.100
Pazarlama ve genel giderler	\$165.340.100	3%	4.960.203
Σ maliyet			108.674.663

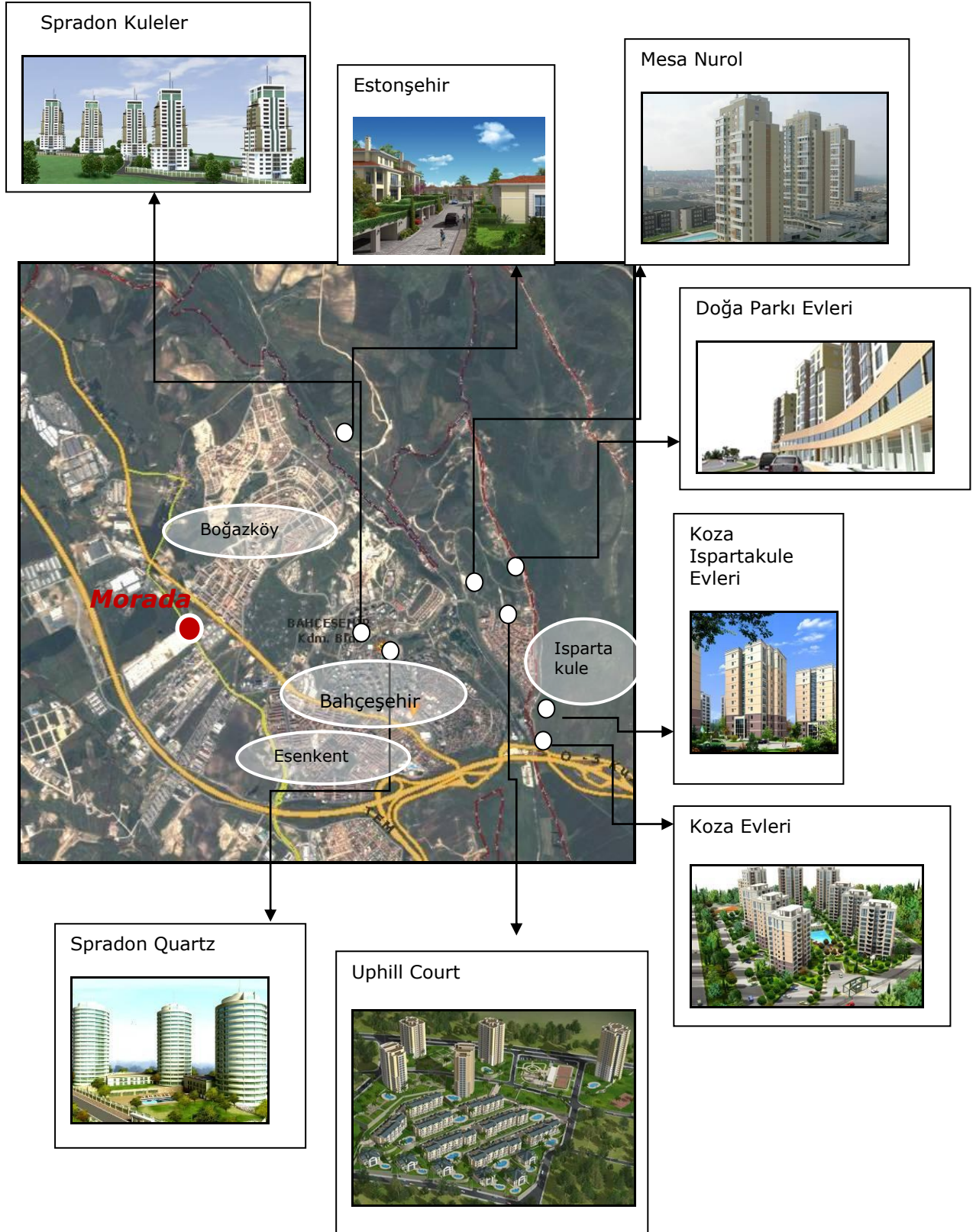
Toplam 189.118 m² inşaat alanının birim maliyeti 575 \$/m² (917 TL/m²) olarak hesap edilmiş olup, dağılımının yukarıdaki gibi olacağı öngörülmüştür.

4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz son dönemlerde yeni şehircilik anlayışı ile yapılan toplu konut projelerinin oluşturduğu Bahçeşehir bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde tamamlanmış, inşaatı devam eden veya proje aşamasında olan pek çok toplu konut projesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde yapılacak toplu konut projesine emsal oluşturabilecek nitelikteki projeler tespit edilirken bölgedeki belli başlı apartman projeleri incelenmiştir. Taşınmazın içinde bulunduğu Bahçeşehir Bölgesindeki projeler;

Bahçeşehir Evleri - Boğazköy Evleri - Banu Evleri - Ispartakule - Esenkent - Spradon Evleri - Koza Evleri - Koza Ispartakule Evleri - Mesa Nuro Bahçeşehir Evleri - Armina Evleri - Elitkent - Estonşehir - Uphill Court - Bizim Evler Bahçeşehir - Kardelen Evleri - Yasemen Evleri - Başkaşehir - Avrupa Konakları - Doğa Parkı Evleri ve benzerleri gibi sıralanabilir.

Koza Evler ve Uphill Court projeleri oturumun başlamış olması nedeniyle ortalama fiyatlar piyasaya göre daha yüksek seyretmektedir. Mesa Nuro Projesi ise hedef kitle açısından Morada projesinden farklılık göstermekte ve fiyatlarını net alan üzerinden oluşturmaktadır. Bölgedeki fiyat çeşitlenmesini göstermek amacıyla incelenmiştir.



• SPRADON BAHÇEŞEHİR

Kuzu Grup İstanbul bahçeşehir'deki yaşam projelerinin temelini 2006 yılında attı. Spradon evleri, Spradon Kuleler, Spradon Teras Evleri, Residence ve Spradon Quartz olmak üzere 5 etaptan oluşmaktadır. Spradon Kuleler ve Spradon Quartz değerleme konusu taşınmazla benzerlik gösterdiği için incelenmiştir.

○ Spradon Kuleler



- Toplam 35.000 m² yerleşim alanı
- 5 kulede, 1+1 stüdyo, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler
- Alanın %80'ini yaya yolları, rekreasyon ve bahçe sulama sistemlerinden oluşan peyzaj alanları oluşturmaktadır.
- Fitness merkezi, Türk Hamamı sauna, sosyal tesis alanı.
- 312 m² kullanım alanlı yüzme havuzu , güneşlenme terası ve kafeterya.

Satış ofisinden alınan bilgiye göre Spradon Kuleler 2009 Haziran ayında teslim edilecektir. Dairelerde peşin ödemede % 20 indirim uygulanmaktadır.

Spradon Kuleler (%20 ind)			
Daire tipi	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Brim Satış Fiyatı (TL/m ²)
1+1	91	165.360	1.817
2+1	112	214.000	1.911
3+1	148	272.000	1.838
4+1	187	338.800	1.812
Peşin indirimler fiyatlara yansıtılmıştır.		ORT. TL	1.844
		ORT. \$	1.156

○ **Spradon Quartz**



- Toplam 53.000 m² yerleşim alanında 14 blok
- 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 planlı 6 daire tipi
- Alanın %80'ini peyzaj uygulama alanları (yaya yolları, rekreasyon alanları, bahçe sulama sistemleri vb). oluşturmakta.
- Her adaya ait açık yüzme havuzu ve güneşlenme terası.
- Fitness center, Türk hamamı, sauna, kapalı yüzme havuzu, duş ve soyunma bölümlerinden oluşan sosyal tesis alanı.

Satış ofisinden alınan bilgiye göre Spradon Kuleler 2010 Ağustos ayında teslim edilecektir. Dairelerde peşin alımda %20 indirim uygulanmaktadır.

Spradon Quartz (%20 ind.)			
Daire tipi	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Brim Satış Fiyatı (TL/m ²)
1+1	66	103.200	1.564
2+1	82	126.800	1.546
3+1	130	227.200	1.748
3+1	149	260.000	1.745
4+1	149	263.600	1.769
4+1	161	278.880	1.732
Peşin indirimler fiyatlara yansıtılmıştır.		ORT. TL	1.684
		ORT. \$	1.055

○ **MESA NUROL BAHÇEŞEHİR EVLERİ**



- Mesa Mesken Sanayi ve Nurol İnşaat firmalarının ortak giriştiği bir proje.
- 334.000 m² alan üzerine kurulu toplam 1500 daire.
- 1+1'den 4+1'e kadar değişebilen toplam 15 farklı tip daire.
- 53 m²'den 180 m²'ye kadar değişen büyüklüklerde daireler.
- 1.etapta 15 blok, 2. etapta 3 blok ve 3.etapta 3 blok olmak üzere toplam 21 blok.
- Sosyal olanaklar bakımından her adada yüzme havuzu içeren sosyal tesislerin yer aldığı projede, ayrıca toplantı odası, fitness odası ve kafeteryalar, çocuk oyun alanı, görüntülü interkom sistemi, 24 saat güvenlik, açık ve kapalı otopark bulunuyor.

Satış ofisinden alınan bilgiye göre tüm inşaat tamamlanmıştır. 1.ve 3. Etap daire satışları devam etmektedir. 3+1 planlı daireler tükenmiştir.

Mesa Nurol Bahçeşehir Evleri (%20 İND.)						
Daire tipi	NET Alanı (m ²)		Peşin Satış Fiyatı (TL)		Brim Satış Fiyatı (TL/m ²)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
1+1	50	77	132.000	224.000	2.640	2.909
2+1	77	96	208.000	276.000	2.701	2.875
3+1	tamamı satıldı					
4+1	130	200	336.000	532.000	2.585	2.660
Peşin indirimler fiyatlara yansıtılmıştır.					ORT. TL	2.642
					ORT. \$	1.656

○ **UPHILL COURT BAHÇEŞEHİR**



- 65.000 m² alan üzerine kurulu göl manzaralı bir proje
- 6 adet 4 katlı Queens villa, 108 adet Victorias sıralı dublex villa, 3 adet (22, 17 ve 14 katlı) Flats tipi, 2 adet (16 ve 18 katlı) Studios tipi olmak üzere toplam 568 daireden oluşan 5 adet konut binası mevcuttur.
- %85 oranında yeşil alan ve yürüme yolları bulunmaktadır.
- Queens villalar için 6 adet müstakil, ortak kullanım için 11 adet olmak üzere toplam 17 adet yüzme havuzunun yanı sıra,
- 795 araç kapasiteli kapalı otoparkı,
- Site içinde özel kreş, özel okul ve kültür merkezi.

Satış ofisinden alınan bilgiye göre, inşaatı tamamlanmış olan sitede %40 oranında oturma sağlanmıştır. Victorias villalarda bahçe katı kalmamıştır. Malikane özelliğindeki müstakil villalarda ise satış fiyatı henüz belirlenmemiştir. Peşin alımlarda %15 indirim uygulanmaktadır.

Uphill Court Bahçeşehir (%15 ind.)						
Daire tipi	Brüt Alanı (m ²)		Peşin Satış Fiyatı (TL)		Brim Satış Fiyatı (TL/m ²)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
1+1 Studios	62	71	128.690	165.155	2.076	2.326
2+1 Flats	104	104	193.290	240.380	1.859	2.311
2+1 Flats	141	141	321640	328100	2.281	2.327
3+1 Flats	156	156	277015	347905	1.776	2.230
3+1 Victorias sıralı villa üst dubleks	209	226	449.565	491.470	2.151	2.175
Peşin idirimler fiyatlara yansıtılmıştır.				ORT. TL	2.028	2.274
				ORT. \$	1.271	1.425

• **ESTONŞEHİR**



- 2 bin adet bahçeli evden oluşan Estonşehir projesinde eğitim, sağlık, dini tesisler, ticaret alanları, spor alanları, kültürel tesisler gibi sosyal donatı alanları için yer ayrılıyor.
- Projenin ilk etapta yaptığı 1.Mahalle satışları bitmiş, 2. Etap olan 3. Mahallesi'nin satışları devam etmektedir.
- Eston Şehir, apartman dairesi, dubleks, ikiz dubleks ve müstakil tripleks olmak üzere dört farklı konut tipinden oluşuyor. Büyük bir bölümü bahçeli evlerden oluşan projenin üçüncü etabı olan 3. Mahalle'de 324 adet bahçeli ev yer alıyor.



- 2010 yılının baharında tamamlanarak sahiplerine teslim edilecek olan üçüncü mahalle 75 dönüm arazi üzerine kurulu.
- Apartman dairesi olarak 1+1, 2+1 ve 3+1 plan tiplerinde daireler, müstakil olaraksa alt-üst dubleks villalar ve müstakil villara mevcuttur.

Satış ofisinden alınan bilgiye göre 3.Mahalle 2010 yılı baharında teslim edilecektir. Peşin alımlarda %10 indirim uygulanmaktadır.

Estonşehir (%10 İND.)					
Daire tipi	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)		Brim Satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min	Max	Min	Max
1+1 Apartman	82	120.600	138.600	1.471	1.690
2+1 Apartman	106	184.500	203.400	1.741	1.919
3+1 Apartman	135	234.000	247.500	1.733	1.833
3+1 Villa	167	331.200	360.000	1.983	2.156
5+2 G tipi Villa	363	720.000	846.000	1.983	2.331
Peşin indirimler fiyatlara yansıtılmıştır.		ORT. TL		1.782	1.986
		ORT. \$		1.117	1.244

• **GARANTİ KOZA**

Garanti Koza grubunun bölgede Akkoza Evleri, Koza Evleri, Koza Ispartakule Evleri ve Koza Plaza projeleri mevcuttur.

○ **Koza Evleri**



- 25 dönümlük arazi üzerine tamamı göl manzaralı 9 blok 262 daireden oluşmaktadır.
- 2008 Ağustos'da oturma başlamıştır. Şu anda sitede doluluk yaklaşık %70 oranındadır.
- Projede dört farklı konut tipi bulunuyor. Daire alanları 70- 202 m² arasında değişmektedir.
- Dairelerin çoğu göl manzaralıdır.

Satış ofisinden alınan bilgiye göre 1+1 ve 2+1 daireler satılmıştır. Daireler beyaz eşyalı teslim edilmektedir.

Koza Evleri (%20 ind.)					
Daire tipi	Brüt Alanı (m ²)	Peşin Satış Fiyatı (TL)		Brim Satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min	Max	Min	Max
1+1		tamamı satıldı			
2+1		tamamı satıldı			
3+1	173	320.000	360.000	1.850	2.081
4+1	202	400.000	440.000	1.980	2.178
Peşin indirimler fiyatlara yansıtılmıştır.			ORT. TL	1.915	2.130
			ORT. \$	1.200	1.334

• **Koza İspartakule Evleri**



- 34 dönüm arsa üzerine kurulu 12 blokta toplam 422 daire.
- 6 adet olan A blokta 3+1 dairelere, 2 adet bulunan B bloktaysa 4+1 dairelere, 4 adet olan C blokta ise 1+1 ve 2+1 dairelere yer verilmiş.
- Sitenin 3500 m²'lik sosyal tesisinde fitness salonu, sauna, açık ve kapalı yüzme havuzları ile tenis kortları gibi birimler.
- Açık alanlarda ise çocuk oyun alanları, gezi parkları ve yürüyüş yolları.

Satış ofisinden alınan bilgiye göre daireler 2009 sonunda teslim edilecektir.

Koza İspartakule Evleri (%20 ind.)					
Daire tipi	Brüt Alanı (m ²)	Peşin Satış Fiyatı (TL)		Brim Satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min	Max	Min	Max
1+1	73	140.800	156.800	1.929	2.148
2+1	129	220.000	264.000	1.705	2.047
3+1	173	350.000	364.000	2.023	2.104
Peşin indirimler fiyatlara yansıtılmıştır.		ORT. TL		1.886	2.100
		ORT. \$		1.182	1.316

PROJE ADI/ LOKASYON	DURUM	Daire tipi	Brüt Alanı (m ²)	Peşin Satış Fiyatı (TL)	Brim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ort.Birim Fiyat (TL)	Ort.Birim Fiyat (USD)
SPRADON KULELER BAHÇEŞEHİR	HAZİRAN 2009 TESLİM	1+1	91	165.360	1.817	1.844	1.156
		2+1	112	214.000	1.911		
		3+1	148	272.000	1.838		
		4+1	187	338.800	1.812		
SPRADON QUARTZ BAHÇEŞEHİR	2010 AĞUSTOS TESLİM	1+1	66	103.200	1.564	1.684	1.055
		2+1	82	126.800	1.546		
		3+1	130	227.200	1.748		
		3+1	149	260.000	1.745		
		4+1	149	263.600	1.769		
		4+1	161	278.880	1.732		
ESTONŞEHİR BAHÇEŞEHİR	2010 BAHAR TESLİM	1+1	82	129.600	1.580	1.731	1.085
		2+1	106	193.950	1.830		
		3+1	135	240.750	1.783		
UPHILL COURT BAHÇEŞEHİR	%40 OTURUM VAR	1+1	66,5	146.923	2.209	2.150	1.347
		2+1	104	216.835	2.085		
		2+1	141	324.870	2.304		
		3+1	156	312.460	2.003		
KOZA EVLER BAHÇEŞEHİR	OTURUM BAŞLADI BEYAZ EŞYALI	3+1	176	402.400	2.286	2.232	1.399
		4+1	202	440.000	2.178		
KOZA ISPARTAKULE ISPARTAKULE	2009 SONU TESLİM	1+1	73	140.800	1.929	1.886	1.182
		2+1	129	220.000	1.705		
		3+1	173	350.000	2.023		
BİZİM EVLER ISPARTAKULE	2009 HAZİRAN TESLİM ANKASTRE ÜRÜNLER	2+1	128	183.600	1.434	1.728	1.083
		2+1	128	211.500	1.652		
		1+1	86	166.000	1.930		
		1+1	86	170.000	1.977		
		4+1	210	375.060	1.786		
		3+1	183	280.320	1.532		
		3+1	183	326.180	1.782		
AKKOZA EVLERİ ESENKENT	2008 BAŞI İNŞAAT BAŞL. 2010 NİSAN 1.ET.TESL.	2+1	120	243.750	2.031	2.026	1.270
		2+1	129	237.000	1.837		
		3+1	154	307.500	1.997		
		3+1	154	333.600	2.166		
		1+1	59	127.500	2.161		
		1+1	68	133.500	1.963		

ortalama 1.910 1.197

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü ve Esenyurt Belediyesi'nde yapılan incelemeye göre hukuki yönden kısıtlayıcı herhangi bir durumları bulunmamaktadır. Değerleme, bu tip hukuki bir sorun varsa bile çözüleceği varsayımına dayanarak yapılmıştır.

4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemesi yapılan 2 parselin üzerinde henüz bir inşaat olmadığından boş arsa değeri, proje değeri ile aynı kabul edilmekte olup, Morada Konut Projesinden kaynaklı proje değeri "Nihai Değer" kısmında belirtilmektedir.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mer'î imar durumu en etkin ve verimli kullanımıdır.

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Aşağıda 4.18 bölümünde belirtilen sözleşme koşulları dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır. Bu koşullara göre Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş., ½ arsa hissesi için 7.000.000 \$ ve hasılatın % 10 oranında payı, diğer arsa sahibine ödeyemeyi kabul etmektedir.

4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

14.04.2006 tarihli kat karşılığı satış vaadi sözleşmesi madde 9.1.'e göre;

"Satışa konu edilecek her bağımsız bölümün net satış hasılatından yapılacak tahsilatın %10'u ve yukarıda 5.1.1. maddesi uyarınca ödenecek 7.000.000.-ABD Doları (+KDV) Arsa satış bedeli olarak arsa sahibine ödenecektir. Hasılat paylaşımı ile ilgili ödemeler, nihai alıcılardan yapılan fiili tahsilata göre yatırımcı adına açılan hesaptan ilgili ayın sonunda en geç 4 (dört) iş günü içerisinde arsa sahibine aktarılacaktır."

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1.FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Bölgedeki emsal konut projelerinin fiyatları araştırılmış, nakit gelir akımları yöntemi ile proje değeri tespit edilmiştir.

5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

2 parsel üzerindeki taşınmazın onaylı mimari proje ve yapı ruhsatları mevcuttur. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tamdır.

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca yoktur.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların değerlemesi ile ilgili yapılan analizlere katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

MORADA PROJESİ	Satış Bedeli KDV HARIÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARIÇ USD
<i>Morada Projesinden kaynaklı proje değeri</i>	74.578.154 TL	88.002.222 TL	\$46.734.023
<i>Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin Morada projesinden kaynaklı hissesinin değeri</i>	43.178.463 TL	50.950.587 TL	\$27.057.566

*(16 Nisan 2009 T.C.M.B Dolar Kuru=1,5958)

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

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, Morada Konut Projesinden kaynaklı ve arsa sahibi ile yapılan anlaşma gereğiğünce bugünkü değeri **43.178.463 TL (KDV Hariç)**
(**Kırküçmilyonyüzyetmişsekizbindörtüyüzaltmışüç Türk Lirası**) dır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Alev ÖZKAN

Y.Şehir Plancısı



KONTROL

Nazen TÖMEN

SPK Lisans No: 900 052

Değerleme Uzmanı

Yük.Mimar



Ekler:

Nakit Gelir Akımları Tablosu

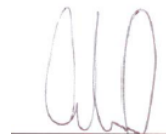
Fotoğraflar, SPK Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

KONTROL

Cem ONURSAL

Değerleme Müdürü

İnşaat Y. Mühendisi



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR

SPK LİSANS NO:400425

Genel Müdür

Şehir Plancısı



NAKİT AKIŞ TABLOSU - MORADA PROJESİ -

<i>iskonto oranı=0,12</i>	2009	2010	2011	2012	2013
GELİRLER					
6% Artış Oranı	1,000	1,060	1,124	1,191	1,262
Yıllık Satış Oranı	0,10	0,30	0,40	0,15	0,05
Birim Satış Fiyatı \$	1.150,00	1.219,00	1.292,14	1.369,67	1.451,85
Yıllık satış geliri \$	16.534.010	52.578.152	74.310.455	29.538.406	10.436.903
GİDERLER					
4% Artış Oranı	1,00	1,04	1,0816	1,1249	1,1699
İnşaat Tamamlanma Oranı	0,07	0,45	0,48		
Yapı İnşaat Maliyeti \$	6.619.130	44.253.612	49.092.007		
Proje,danışmanlık, ruhsat \$	264.765	1.770.144	1.963.680		
Altyapı ve peyzaj \$	376.117	2.514.611	2.789.542		
Pazarlama ve genel giderler \$	496.020	1.577.345	2.229.314	886.152	313.107
Yıllık Gider \$	7.756.033	50.115.712	56.074.542	886.152	313.107
Proje Net Gelirler \$	8.777.978	2.462.440	18.235.912	28.652.254	10.123.796
NET BUGÜNKÜ DEĞER-PROJE DEĞERİ	\$46.734.023				
NBD (TL)-PROJE DEĞERİ	74.578.154 TL				
ARSAYA NAKİT ÖDENEN \$	7.000.000				
ARSA SAH.PAYI (Hasılatan %10) \$	1.653.401	5.257.815	7.431.045	2.953.841	1.043.690
YKK PAYI \$(hasılatın % 90'ı)\$	7.880.609	47.320.337	66.879.409	26.584.565	9.393.213
YKK HİSSESİ İÇİN NAKİT AKIŞ	\$124.577	-\$2.795.375	\$10.804.867	\$25.698.413	\$9.080.106
NBD YKK \$	\$27.057.566				
NBD YKK (TL)	43.178.463 TL				

Fotoğraflar



Taşınmaz üzerinde yapılmış olan temel kazısı



Satış Ofisi ve Giriş Bölümü



Taşınmazın Hadımköy-Alınşehir yolundan görünüşü

18748
14 Ocak 2006

MADDE 1
BAGIMSIZ BÖLÜMLERİN MÜLKİYETİNİN YATIRIMCIYA DEVRİ

Arsa Sahibi, Arsa üzerinde yapılacak her bir Bağımsız Bölümün mülkiyetini, tüm takyülatlardan arındırılmış olarak Yatırımcı tarafından nihai alıcıya devredileceği tarih ve her halükarda en geç Yatırımcı tarafından talep edildiği tarihte, ilgili Bağımsız Bölümün Net Satış Hasılatının %10'unun kendisine ödemiş veya veya Arsa Sahibinin kabulüne bağlı olarak teslim etmiş olması kaydıyla, Yatırımcıya devir ve zorluk olmayı kabul ve taahhüt etmiştir. Ancak Taraflar karşılıklı mutabakat ile ilgili Sözleşmenin herhangi bir maddesinde Anılan devir veya devirler halinde bir kezden Yatırımcıya devri konusunda anlaşılacakları gibi Sözleşmenin herhangi bir maddesinde devir, devredilemeyen Bağımsız Bölümleri fiden paylaşılabilecek. Bu durumda, Yatırımcıya devir, devredilemeyen ilgili Bağımsız Bölümün mülkiyeti Arsa Sahibi tarafından Yatırımcıya devredilecektir.

MADDE 2
HASILAT PAYLAŞIMI ŞEKLİ VE ZAMANI

Taraflar hasılat paylaşımını Bağımsız Bölümlerin, Net Satış Hasılatı üzerinden yapılacağı konusunda mutabık olmuştur. Ayrıca Taraflar ödemelerin şekli ve zamanı konusunda aşağıda yazılı prensipleri kabul etmişlerdir:

9.1. Satışa konu edilecek her Bağımsız Bölümde Net Satış Hasılatından yatırımcıya tahsis edilen %10'u ve yukarıda 2.1.1 maddesi uyarınca ödenecek 7.000.000 (yedi milyon) ABD Doları (+ KDV) Arsa satış bedeli olarak Arsa Sahibine ödenecektir. Hasılat paylaşımı ile ilgili ödemeler, nihai alıcılardan yapılan fide tahsilatı sonrasında, Yatırımcı adına açılan hesaba ilgili ayın sonundan en geç 4 (dört) iş günü içerisinde Arsa Sahibine aktarılacaktır.

9.2. Her bir tapu işlemi tamamı bir ilgili alıcının gayrimenkul alım vadedi sözleşmesi Yatırımcı tarafından herhangi bir sebeple iptal edilirse, hesabın tasfiyesi yapılacağından, bu nihai alıcıya yapılan satış sebebiyle Arsa Sahibinin hesabına alacak olarak yazılan meblağ, aynı miktarda ödenen satış bedeliyle düşülecektir. Yukarıda anılan hususlar sonucunda herhangi bir gelir elde edilmez durumda (örneğin sözleşmesi iptal edilmiş nihai alıcının ödeyacağı crezi part gibi), yukarıda gelir de Taraflar arasında %50-%50 oranında göre paylaşılacaktır.

9.3. Ödemelerin 4 (dört) işgünden fazla gecikmesi durumunda Yatırımcı Arsa Sahibine Devlet İstatistik Enstitüsü'nün ilgili ay için açıkladığı Devlet İstatistik Enstitüsü TFE oranında (yıllık) faizli fide ödeyecektir.

MADDE 10
PLAN VE PROJELERİN HAZIRLANMASI

Proje hazırlanması ve resmi makamlara onaylanması, gereğiğinde değişiklik yapılması yoksa, Arsa Sahibinin görevidir. Arsa Sahibinin Yatırımcıya ait. Konu ile ilgili her türlü masraf Yatırımcıya ait olup, Arsa Sahibinden herhangi bir ödeme talep edilemeyecektir.

MADDE 11
İNSAAT YAPIMI

11.1. İnşaatın maliyeti, kontrolü ve koordinasyonu Yatırımcı tarafından üstlenilecek olup, tahsis işi konusunda uzman, 1. sınıf bir mimarlık şirketine verilecektir.

11.2. Yatırımcı inşaat sürecinde Arsa Sahibini veya yetkili temsilcisi inşaatı gözetim yapacaktır. (e) aylık dönemler için yazılı olarak bildirilecektir. Ayrıca, Arsa Sahibi inşaatı gözetim yapacaktır.

İMZA

14.04.2006 tarihli Satış Vaadi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 22.11.2006	No : 400425
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Özgün BEKAR	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tefik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI