



**İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ  
RESMİ KURUM BİNASI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE  
DÜZENLEME İNŞAATLARI  
DEĞERLEME RAPORU**

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Resmi Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	16.05.2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 Ada 5 Parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Parsel üzerinde A ve Blok inşaatları devam etmektedir.
<b>İMAR DURUMU</b>	Resmi Kurum Alanı E:1 Hmaks: Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)</b>	
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ</b>	<b>51.342.596, 77 ₺</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>120.000.000,00 ₺</b>

RAPOR BİLGİLERİ .....	3
Rapor Tarihi .....	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar .....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri .....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	4
Değerleme Tarihi .....	4
Dayanak Sözleşme).....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri .....	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri .....	9
Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	14
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	14
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	15
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	15
BÖLGESEL ANALİZLER .....	16
İstanbul İli .....	16
Ataşehir İlçesi .....	17
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....	19
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler .....	19
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi .....	19
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi .....	20
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri .....	20
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	21
Emsal Araştırması .....	21
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	23
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Projenin Değer Takdiri .....	24
Yeniden İnşa Etme Yönetimine Göre Değer Takdiri .....	25
En Verimli Kullanım Analizi.....	26
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER .....	27

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

16.05.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT– 04.14 – 051

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde bulunan A ve Bloktan müteşekkil iki bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

### 1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Konut Değerleme Uzmanı Kaan KIYMAÇ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

## 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

## 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

**Müşteri Ünvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

**Müşteri Adresi** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

## 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

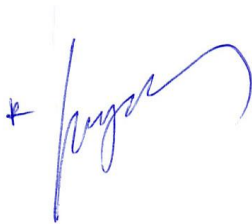
İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde bulunan A ve Bloktan müteşekkil iki bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 14.05.2014

## 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 25.04.2014 tarih 2014-026 sayılı sözleşmedir.

### Değerleme Uzman Yardımcısı



**Kaan KIYMAÇ**  
(Ekonomist)  
Lisans No:900228

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



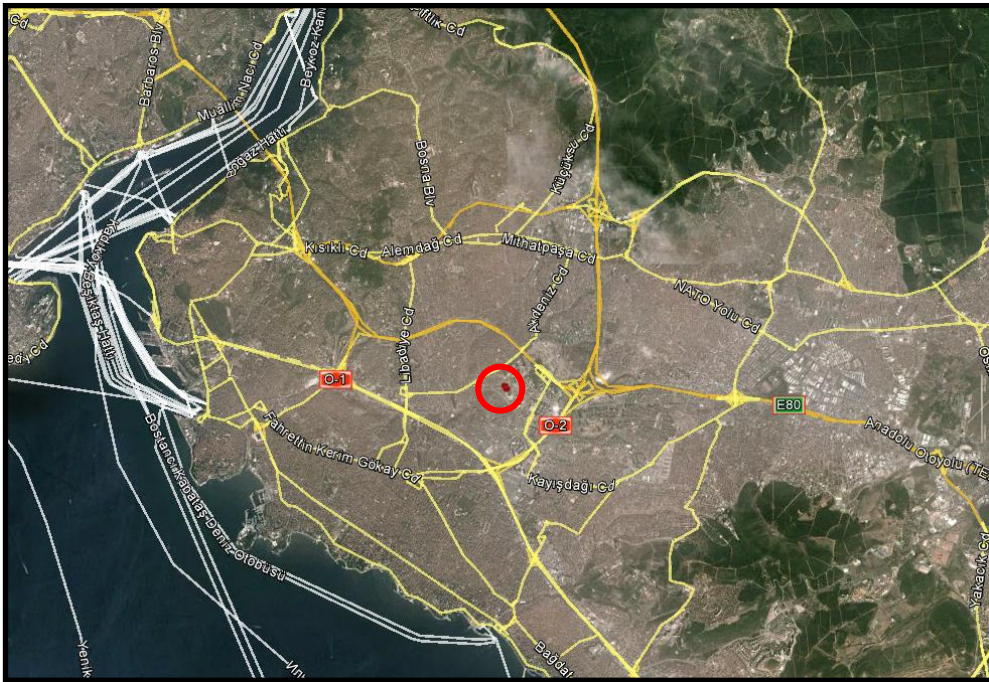
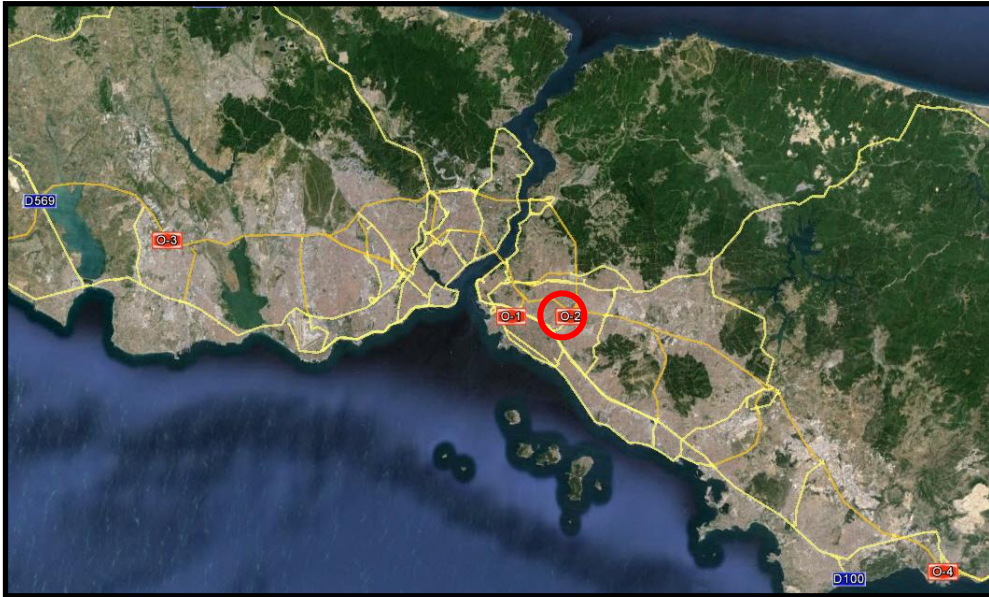
**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375



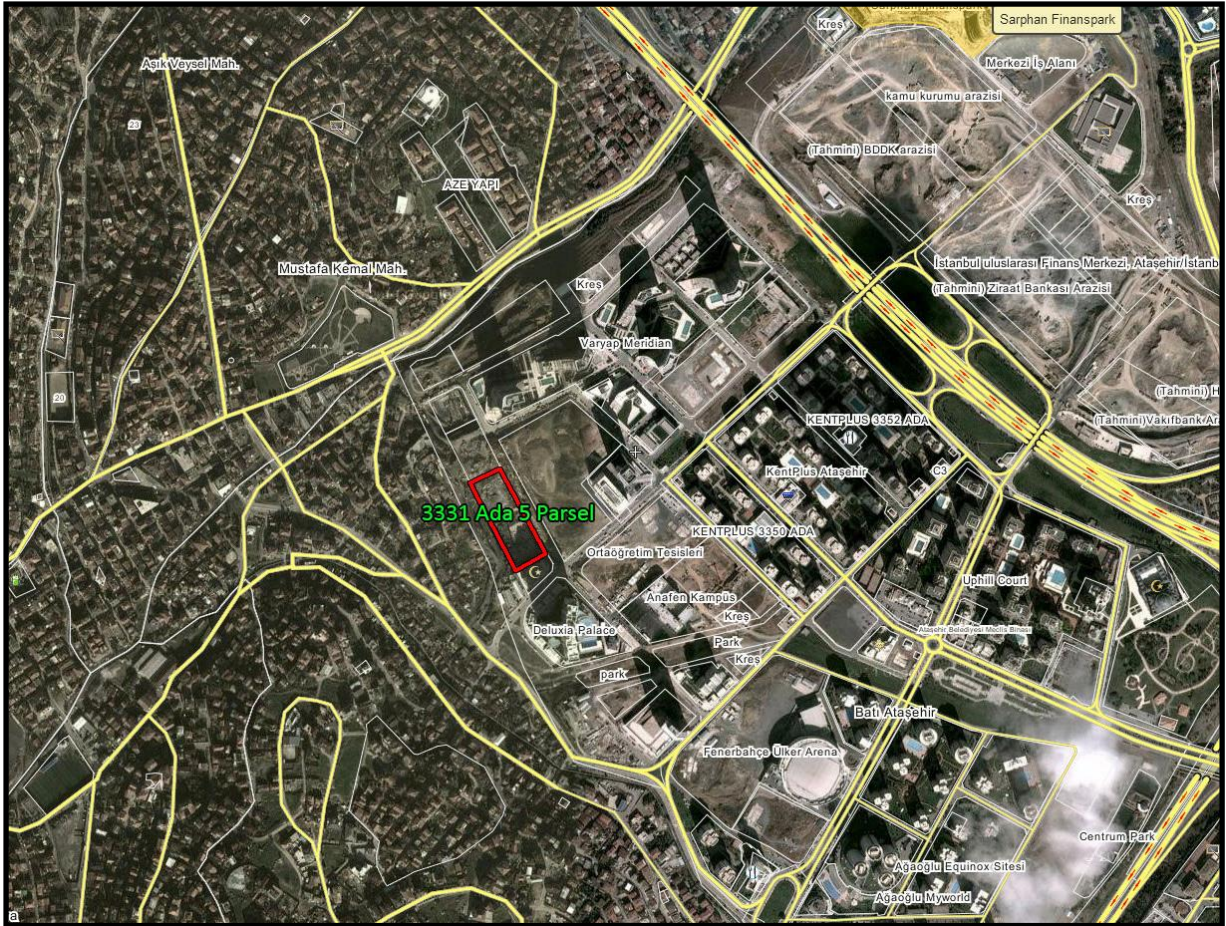
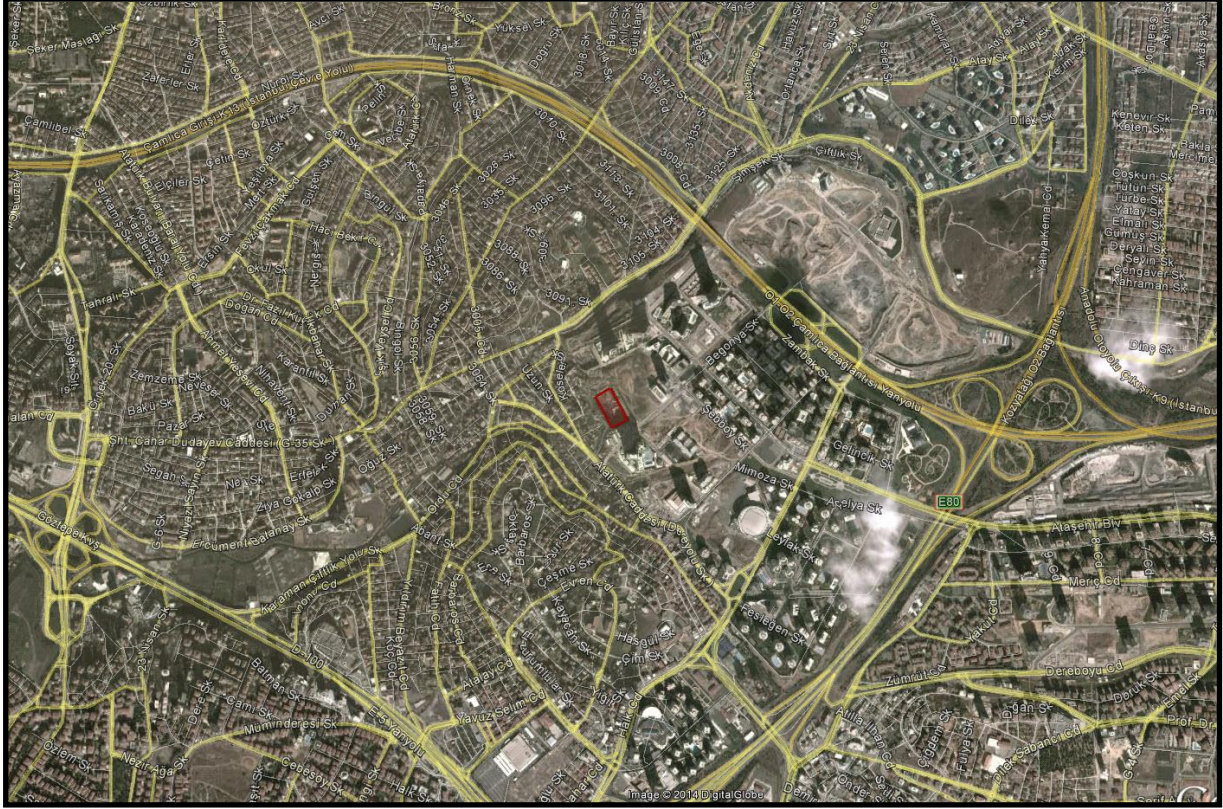
## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde bulunan A ve Bloktan müteşekkil iki bağımsız bölümdür. O-2 Otoyolu'nun güneyinde bulunan taşınmazların yakın çevresinde; Halk Bankası Genel Müdürlüğü, Deluxia Projesi, Uphill Court gibi ticari ve Varyap Meridian, Deluxia Palace, Kentplus Ataşehir, Ağaoğlu Myworld gibi konut alanları ve Ataşehir Belediyesi, Fenerbahçe Ülker Arena gibi donatı alanları mevcuttur.









## 2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

O-2 Otoyolu üzerinde Sabiha Gökçen Havalimanı istikametinde ilerlerken, Sağdaki Ataşehir bağlantısına girilir. Bağlantıdan Zambak Sokak'a çıkılarak, bu sokağın sonunda trafik ışıklarından sola Begonya sokak istikametine dönülür. Begonya Sokak boyunca takriben 800 m. Devam edildiğinde rapora konu taşınmazın önüne varılmış olunur.



### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Boğaziçi Köprüsüne takribi 9,3 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 16,7 km, Sabiha Gökçen Havalimanına takribi 31,2 km. uzaklıktadır.



### 2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

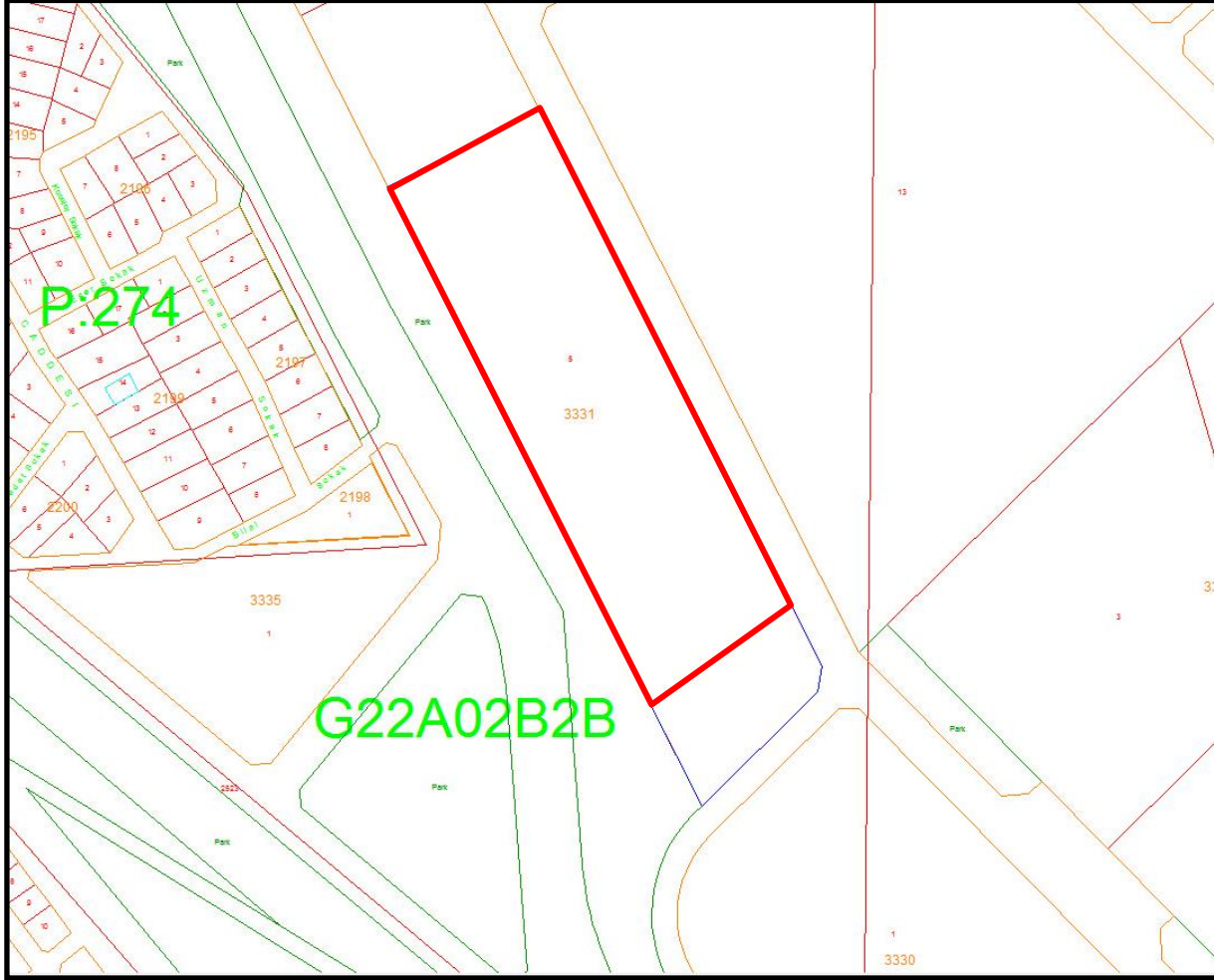
Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınmıştır.

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3331
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	11.528,07
Cilt/Sayfa	86/8433	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA(RESMİ KURUM ALANI)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GYO AŞ - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	07.11.2008-23852		
Edinme Sebebi	İFRAZ		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer alan 3331 ada 5 no.lu parselin toplam alanı 11.528,07 m<sup>2</sup> olup, kadastral durumu aşağıdaki gibidir.

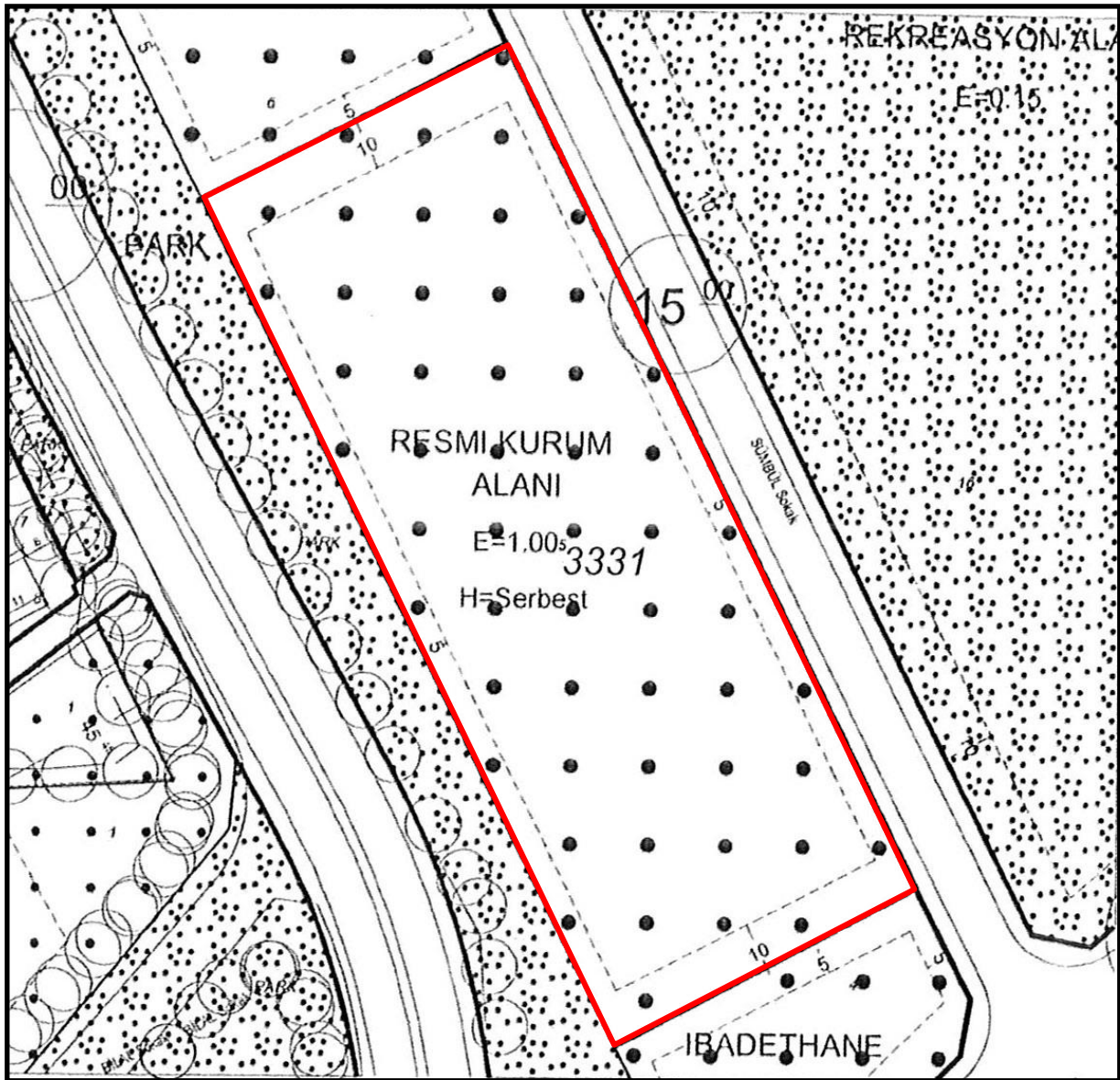




## 2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

### 2.5.1 İstanbul İli Ataşehir İlçesi 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010 tarihinde onanan İstanbul İli Ataşehir İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında rapora konu taşınmaz; E:1.00, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarıyla "Resmi Tesis Alanı" lejandında yer almaktadır.



14.08.2009-02.10.2009 TASTIK TARİHLİ İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI BATI BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1 Konut alanlarında adalar üzerinde yazan emsaller uygulanacaktır. H=serbesttir, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 2 Ticaret Alanlarında emsal(KAKS) yapı adasında yazan değerler olup H=serbesttir. Bina ebatları taban alanı ve binalar arası çekme mesafesi ilçesince onaylanacak avan projeye belirlenecektir.
- 3 Planda ana yollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda yol kenarı yeşil bantlar, oyun yerleri, parklar v.b. için kullanımı uygun iç düzenlemeler yapılabilir.
- 4 %45'i geçmemek koşuluyla çatı meyilinden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere en üst kattaki bağımsız birim ile ilişkili olarak kullanılabilir. Çatı arası kullanım, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 7.02.2 maddesine tabidir.
- 5 İkiden fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.
- 6 İmar adalarında verilen KAKS değeri, düzenlenecek mimari projeler ile ada içinde farklı oranlarda dağıtılabilir. Adanın toplam KAKS'ı hiçbir şekilde aşılamaz. Blokların bahçe mesafeleri; yönetmelikte belirlenen bahçe mesafesine göre yapılır veya ilçesince onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrıık, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 7 İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 8 Konut yapı adaları üzerinde ifraz yapılmaksızın birden fazla yapıya izin verilir.
- 9 Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları dışında 50 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen bekçi kulübeleri yapılabilir.
- 10 TEDAŞ ve TEİAŞ enerji nakil hattı yaklaşma sınırı içindeki alanda uygulama aşamasında TEDAŞ ve TEİAŞ' tan izin alınır.
- 11 Uygulamaaşamasında jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına uyulacaktır.
- 12 Park alanlarında imar planı tadilatı yapılmadan 50 m<sup>2</sup> yi geçmeyen yeraltı ve yerüstü trafoları yapılabilir.
- 13 Kentsel sosyal altyapı alanlarında ve resmi kurum alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Tabii zemin altındaki bodrum katlar ve bu katlarda düzenlenecek bodrum katlar emsale dahil edilemez. Resmi kurum alanları B.H.A. olarak da kullanılabilir.
- 14 Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 15 İmar uygulaması etaplar halinde yapılabilir. En küçük etap sınırı bir ada ölçeğinde olabilir.
- 16 Konut alanlarında belirlenen emsal değerine karşılık gelen toplam inşaat alanının %4'ü kadar bağımsız ya da konut altı ticari kullanımlar yer alabilir. Birden fazla adanın ticaret alanı kullanım hakkı bir ya da birden fazla adaya %4 şartına bakılmaksızın farklı oranlarda dağıtılabilir. Bu durumda aktarılan ticaret alanı, aktarımın yapılacağı adanın



- toplam inşaat alanının %15'ini geçemez. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.
- 17 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı imar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
  - 18 Yol, yeşil alan, otopark, ibadethane, okul alanı, resmi kurum kamuya bedelsiz terk edilecektir.
  - 19 Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliğine göre hesaplanır. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma mesafesi içinde kalmak şartıyla tabii zemin altında yapılan otoparklarda otopark ihtiyacının 4 katına kadar kapalı otopark yapılabilir. Açık otoparklar bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir. Otopark katlarının açıkta kalan birimleri TAKS ve KAKS hesabına dahil edilemez.
  - 20 Her ebatta tesisat şaftları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilemez.
  - 21 %45 çatı eğimi içinde kalmak koşulu ile çatı şekli serbesttir.
  - 22 Yapı adalarında blok ebatları ve taban alanı serbesttir.
  - 23 Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
  - 24 Sosyal ve kültürel tesis alanlarında her türlü; konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi v.b. kullanımlar yer alır.
  - 25 T2 ticaret alanlarında eğlence, dinlenme, satış birimi, kafeterya, lokanta, konaklama v.b. kullanımlar yer alabilir.
  - 26 Tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar otopark yapılabilir. Bu alan emsale dahil değildir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir.
  - 27 Rekreasyon alanında emsal 0.15 olup bu alanda açık ve Kapalı Spor Tesisleri ve sosyal Kültürel Tesisler de yapılabilir.
  - 28 Kreş alanlarında anaokulu yapılabilir.
  - 29 Planda "Kültürel Tesis+Sosyal Tesis+Spor Tesisi" lejandı ile tanımlı alanlarda; E=0.80, H=serbesttir. Bu alanda açık ve kapalı spor alanları, her türlü konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, alışveriş merkezleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi, v.b. kullanımlar yer alabilir. Toplam inşaat alanının %15'i kadar konaklama yapılabilir, imar istikameti içinde kalmak kaydıyla parselin tamamında bodrum kat yapılabilir, 1. ve 2. bodrum katlar İskan edilebilir ve emsale dahil değildir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Zemin oturumu ve kot alınacak nokta avan projeye göre belirlenecektir.
  - 30 Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği geçerlidir.
  - 31 31 E=1.50 ve daha az olan adalarda çekme mesafeleri içinde 2 bodrum katı iskan edilebilir. 1. bodrum katın tamamı, 2. bodrum katın %50' si emsal hesabına dahil değildir. 3334 ada 6-7-8 nolu parsellerde yapılaşma koşulları E=1.50, H=Serbest olacaktır. (21.04.2010 t.t.'li 1/1000 Ölçekli U.İ.P

## YERLEŞİME UYGUNLUK

Parsele ait Zemin Etüt Raporu İ.B.B.Başkanlığınca yaptırılan Anadolu Yakası Mikro bölgeleme çalışmaları kapsamındaki 19.10.2010 tarihinde Başbakanlık Afet Acil Durum Yönetmeliği Başkanlığınca onaylanan "Yerleşime Uygunluk" harita ön bilgileri ve 18.08.2005 tarih 847 sayılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı İşleri Müdürlüğü Zemin Temel Etüt Raporu genel formnatı doğrultusunda yapılacaktır,

### Uygun Alanlar (UA)

- Bu alanlarda genel olarak:
- Jeolojik olarak Yakacık Mağmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Aydos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mezozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri bulunmaktadır,
- Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır,
- Sıvılaşma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır,
- Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir,
- Sellenme-Su baskını riski bulunmamaktadır,
- Temel mühendisliği açısından yapılaşmaya elverişli alanlar bulunmaktadır,
- Karstlaşma, aşırı ayrışmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir.
- Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle Karşılaşılabilir. Bu nedenle;
- Uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.
- Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır.
- Çalışma alanında kireçtaşı litolojilerinin yatay ve düşey olarak geniş alan kaplamaları göz önüne alındığında, bu çalışmada tespit edilemeyen yerel karstlaşma alanları bulunabilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır.

**Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**



## 2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu taşınmazların;

- A Bloğunun 21.12.2012 tarih C.13-S:32 sayılı 4 kot altı ve 6 kot üstü olmak üzere toplam 10 katlı 1 Bağımsız bölüm için 17.058 m<sup>2</sup> ortak alanda olmak üzere toplam 23.983 m<sup>2</sup> alana sahip yapı için yapı ruhsatı,
- B Bloğunun; 21.12.2012 tarih C.13-S:32 sayılı 4 kot altı ve 8 kot üstü olmak üzere toplam 12 katlı 1 Bağımsız bölüm için 17.398 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 25.788 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı için yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- A ve B blokların yapı sınıfı ruhsatlarında yazmamaktadır.

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

## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Rapora konu 3331 ada 5 no.lu parsel, eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- İstanbul İli Ataşehir İlçesi Resmi Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları işi, yüklenici tarafından teklif edilen bedel üzerinden, 365 gün içerisinde tamamlanacak inşaat işidir.
- Proje kapsamında 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde 2 adet blok olmak üzere toplam 2 bağımsız bölüm mevcuttur.

## 2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.
- Rapora konu 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010 tarihinde onanan İstanbul İli Ataşehir İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında rapora konu taşınmaz; E:1.00, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarıyla "Resmi Tesis Alanı" lejandında yer almaktadır.
- Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için 21.12.2012 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır.

## 2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### 2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Ana taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapıların yapı ruhsatlarının alınış olması,
- Taşınmaz üzerinde projesine göre, resmi kurum alanı yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilmiş olması,
- Taşınmazın O-2, O-1 Karayolları ile Boğaz Köprülerine ve Sabiha Gökçen Havalimanına yakın olması,
- Gayrimenkullerin hızla gelişen bir bölgede bulunuyor olması,

### 2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Taşınmaz üzerinde inşai faaliyetin yeni başlamış olması,





Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

### 3.2 Ataşehir İlçesi

İstanbul İstanbul ilinin Anadolu yakasında yer alan Ataşehir ilçesi; Edirne – Ankara arasında yapılmış, Türkiye'nin en önemli Otobanı olan TEM otoyolunun O-2, O-4 ve E-80 karayollarının kesişim noktası ilçe sınırları içerisinde olup, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprülerine bağlantıları sağlayan bu yollar arasındaki Ataşehir ilçesi bir geçit özelliği taşımaktadır. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçeleri ile sınırlanmaktadır.

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuş olup, 25,84 km<sup>2</sup>, TÜİK'in 2009 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre nüfusu 361.615 olup, sınırları dâhilinde toplam 17 mahalle vardır. 5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6 Mart 2008'de TBMM'de Kabul edildi. Kanunun 'İlçe kurulması' başlığı altındaki 1. maddesinin 18. bendinde, Ataşehir İlçesi "Ekli (16) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İli'nde Ataşehir İlçesi kurulmuştur" şeklinde tanımlanmaktadır.

"16 Sayılı listeye Ataşehir'e bağlanan mahalleler: Üsküdar İlçe Belediyesi'ne bağlı; Fetih, Esatpaşa, Örnek, Kadıköy İlçe Belediyesi'ne bağlı; Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı,

Barbaros, Küçükbakkalköy, Atatürk Mahallesi'nin O4 ve E80 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Ümraniye İlçe Belediyesi'ne bağlı; Yeni Çamlıca, Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Namık Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Samandıra ilk kademe belediyesine bağlı Ferhatpaşa Mahallesi'nin E80 Karayolu'nun ve E80-D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmı “

Ataşehir'in Tem Otoyolu'nun kuzeyinde kalan kısmı, kanunun 2. maddesine göre, Ümraniye İlçesi'ne bağlanırken, bu bölgede bulunan Kadıköy Belediyesi Hayvan Barınağı da Ümraniye sınırlarına katıldı. Boğaziçi Köprüsü'ne giden O4 bağlantı yolu Ataşehir İlçesi'nin kuzey sınırını oluştururken, Barbaros Mahallesi sınırlarında kalan finans merkezi onaylı arazi, bu karayolunun kuzeyinde bırakılan tek alan oldu.

Kayışdağı ile E80 Otoyolu arasında kalan ve Kartal İlçesi Samandıra Belediyesi sınırlarında bulunan Ferhatpaşa Mahallesi'nin E80 ve D100 bağlantı yolu güneyinde kalan kısmı, Ataşehir'e bağlanırken, Ümraniye İlçe Belediyesi sınırları içindeki Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu altında kalan kısmı da (yaklaşık dörtte üçü) Ataşehir'e bağlandı. Yine, Namık Kemal Mahallesi'nin O4'ün altında küçük bir kısmı da Ataşehir'e bağlanan bölgeler arasındadır. Göztepe Libadiye Caddesi, Ataşehir'in batıdan sınırını çizirken, Üsküdar'a bağlı Fetih, Örnek ve Esatpaşa mahalleleri de Ataşehir'e bağlandı.





## 4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

#### 4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

#### 4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

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 bilmeseyse bile 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.

#### **4.1.3 Gelir Yöntemi**

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

#### **4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri**

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Arsa Emsalleri					
Büyükük (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (₺)	Birim m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺/m <sup>2</sup> )	İmar Durumu	Açıklamalar	İlgilisi
395.00	2,370,000.00	6,000.00	Konut	Barbaros Mah.	Aytemiz Emlak (0216 291 2401)
282.00	1,900,000.00	6,737.59	Konut	Barbaros Mah.de cadde cephe	Mega Işık Gayrimenkul (0212 415 5777)
660.00	11,000,000.00	16,666.67	Ticari	Palladium'a yakın toplam 4 parsel	Fiy Yapı Gayrimenkul (0216 469 5152)
265.00	2,500,000.00	9,433.96	Ticari	Palladium'a yakın	Tmax Gayrimenkul (0216 572 9093)
242.00	1,900,000.00	7,851.24	Ticari	Hmax:9.50, Barbaros mah.	CYK Yapı Gayrimenkul (0216 335 1258)
900.00	6,750,000.00	7,500.00	Konut + Ticari	Palladium'a yakın	Çayeli Emlak (0541 428 3453)
530.00	8,000,000.00	15,094.34	Ticari	Barbaros Mah. Hamx:9.50	Gürkan Aslan (0535 840 6966)

#### 5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Konut Emsalleri						
Konum	Nitelik	TİP	Alan	Satış Fiyatı (₺)	m <sup>2</sup> Birim Satış Fiyatı (₺/m <sup>2</sup> )	İlgilisi
Deluxia Palace	Daire	1+0	45	280,000.00	6222.22	Golden Time Gayrimenkul (0539 783 28 13)
Deluxia Palace	Daire	2+1	105	670,000.00	6380.95	RealtyWorld Gayrimenkul (0543 960 74 11)
Deluxia Palace	Daire	3+1	143	900,000.00	6293.71	Ataşehir Finans Gayrimenkul (0530 935 05 23)
Batı Ataşehir	Daire	2+1	108	639,000.00	5916.67	Turyap Ataşehir Grand Tower (0530 926 69 16)
Batı Ataşehir	Daire	1+1	65	380,000.00	5846.15	Turyap Ataşehir Grand Tower (0530 926 69 16)
Varyap Meridian	Daire	1+1	65	380,000.00	5846.15	Centry Ataşehir Grand Tower (0530 926 69 16)
Varyap Meridian	Daire	3+1	175	1,000,000.00	5714.29	Varlıbaş Gayrimenkul Danışmanlığı (0532 137 47 20)
Varyap Meridian	Daire	4+1	195	1,160,000.00	5948.72	Varlıbaş Gayrimenkul Danışmanlığı (0532 137 47 20)
Ağaoğlu My World	Daire	2+1	130	680,000.00	5230.77	Turyap Batı Ataşehir Temsilciliği (0530 541 15 48)
Ağaoğlu My World	Daire	3+1	155	850,000.00	5483.87	Turyap Ataşehir Plazalar Temsilciliği (0532 477 08 87)



### 5.1.3 Çevrede Kiralık ve Satılık Ofis Emsali Araştırması

Satılık Ofis Emsalleri						
Konum	Nitelik	TİP	Alan	Satış Fiyatı (₺)	m <sup>2</sup> Birim Satış Fiyatı (₺/m <sup>2</sup> )	İlgilisi
Ağaoğlu My World	Ofis	1+0	75	550,000.00	7,333.33	Centry 21 Beyaz (0532 317 60 52)
Ağaoğlu My World	Ofis	1+1	69	530,000.00	7,681.16	Green House Siyavuspaşa (0507 427 77 91)
Varyap Meridian	Ofis	1+1	75	590,000.00	7,866.67	Ataşehir Vizyon Gayrimenkul (0530 935 05 23)
Varyap Meridian	Ofis	3+1	175	1,350,000.00	7,714.29	Centry 21 Beyaz (0532 722 83 30)
Varyap Meridian	Ofis	1+1	80	650,000.00	8,125.00	Centry 21 Beyaz (0532 722 83 30)
Deluxia Suites	Ofis	1+0	35	290,000.00	8,285.71	SKY Gayrimenkul ( 0532 457 56 56)
Deluxia Palace	Ofis	1+1	55	420,000.00	7,636.36	Team Proje (0539 888 06 15)

Kiralık Ofis Emsalleri						
Konum	Nitelik	TİP	Alan	Kira Değeri (₺)	m <sup>2</sup> Birim Satış Fiyatı (₺/m <sup>2</sup> )	İlgilisi
Deluxia Palace	Ofis	1+1	65	1,800.00	27.69	Ataşehir Kent Gayrimenkul (0533 214 51 47)
Deluxia Palace	Ofis	1+2	55	1,450.00	26.36	Turyap Ataşehir Grand Tower (0532 527 84 46)
Deluxia Palace	Ofis	2+1	95	2,400.00	25.26	Turyap Ataşehir Grand Tower (0532 527 84 46)
Varyap Meridian	Ofis	1+0	85	2,000.00	23.53	Turyap Batı Ataşehir Temsilciliği (0534 884 06 73)
Varyap Meridian	Ofis	2+1	150	4,400.00	29.33	Varlıbaş Gayrimenkul Danışmanlığı (0532 266 12 59)
Varyap Meridian	Ofis	3+1	205	7,300.00	35.61	Centry 21 Beyaz (0532 399 09 67)
Deluxia Palace	Ofis	1+0	65	2,000.00	30.77	Remax Abc Batı Ataşehir 2 (0532 422 35 08)
Deluxia Palace	Ofis	1+1	65	1,800.00	27.69	Erhan Ufak Gayrimenkul (0507 734 19 86)

## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın ilgili İmar Planı kapsamında “Resmi Kurum Alanı” olarak belirlenmiş olması sebebiyle değeri Ataşehir Belediyesi Emlak Servisi’nden edinilen rayiç bedeli olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Ataşehir Belediyesi’nden alınan bilgiye göre taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi’ne esas 2014 yılı m<sup>2</sup> birim değeri 3.500,00 ₺/m<sup>2</sup> dir.

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

**= 11.528,07 m<sup>2</sup> X 3.500,00 TL/m<sup>2</sup> = 40.348.245,00 TL**

**olarak hesap ve takdir edilmiştir.**

### 5.2.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Kira Değeri Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazların aylık birim m<sup>2</sup> kira değeri 12,50 ₺/m<sup>2</sup>/ay olarak hesap ve takdir edilmiştir. Buna göre

**Tamamlanması halinde A Blok kira değeri;**

**Toplam Faydalı alan (m<sup>2</sup>) X aylık kira değeri (₺/m<sup>2</sup>/ay)**

**= 23.983,29 m<sup>2</sup> X 12,50 ₺/m<sup>2</sup>/ay = 299.791,13 ₺/ay ~ 300.000,00 ₺/ay olarak**

**Tamamlanması halinde B Blok kira değeri;**

**Toplam Faydalı alan (m<sup>2</sup>) X aylık kira değeri (₺/m<sup>2</sup>/ay)**

**= 25.788,33 m<sup>2</sup> X 12,50 ₺/m<sup>2</sup>/ay = 322.354,13 ₺/ay ~ 322.000,00 ₺/ay olarak hesap ve takdir edilmiştir.**

### 5.2.3 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Projenin Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların ilgili İmar Planı kapsamında “Resmi Kurum Alanı” olarak belirlenmiş olması konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda m<sup>2</sup> birim değerinin A Blok için ortalama 5.325 ₺/m<sup>2</sup>, B Blok için ortalama 5.410 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur. Belirlenen ortalama m<sup>2</sup> fiyatı üzerinden tek bağımsız bölümün projesine göre faydalı alan olan kullanım alanlarının katlara dağılımlarına göre şerefiyelendirme yapılmıştır. Buna göre bağımsız bölüm bazında m<sup>2</sup> birim değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibidir;

Emsal ile Değer			
A Blok			
	Satılabilir Resmi Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Resmi Bina Alanı için 8.000₺/m <sup>2</sup>
A Blok 2. Bodrum Kat	1,774.42	4,000.00	7,097,660.00
A Blok 1. Bodrum Kat	3,281.29	5,000.00	16,406,425.00
A Blok Zemin ve Normal Katlar	5,040.92	6,250.00	31,505,750.00
<b>Toplam</b>			<b>55,009,835.00</b>
B Blok			
	Satılabilir Resmi Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Resmi Bina Alanı için 8.000₺/m <sup>2</sup>
B Blok 2. Bodrum Kat	1,774.42	4,000.00	7,097,660.00
B Blok 1. Bodrum Kat	3,281.29	5,000.00	16,406,425.00
B Blok Zemin ve Normal Katlar	6,485.85	6,250.00	40,536,562.50
<b>Toplam</b>			<b>64,040,647.50</b>
Emsal Yöntemine göre A ve B Blok Toplam Değeri			
<b>A Blok Toplam Satış Değeri</b>			<b>55,009,835.00</b>
<b>B Blok Toplam Satış Değeri</b>			<b>64,040,647.50</b>
<b>Toplam</b>			<b>119,050,482.50</b>

Buna göre projenin gerçekleştirilmesi durumunda, proje değeri **119,050,482.50 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir .



## 5.2.4 Yeniden İnşa Etme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; projede kullanılacak yararlı alan taşınmazın projesinden tespit edilerek bu alanlar ile ortak alan niteliğindeki tüm inşaat alanlarının bugün yeniden inşa edilmesi ve taşınmazın tamamlanması halinde bölgedeki şerefiye oranı ile birlikte değeri tespit edilmiştir.

Buna göre taşınmazların maliyeti hesap edilirken taşınmazların emsal yöntemi ile bulunan arsa değerine taşınmazın inşası için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosundan tespit edilen maliyet çarpılarak tespit edilen taşınmazın inşa maliyeti eklenmiştir. Taşınmazın inşa maliyeti 5 A sınıfında olduğu varsayımıyla 1.040 ₺/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Buna taşınmazın bulunduğu bölgedeki şerefiye oranı gözetilerek şerefiye eklenmiştir.

Buna göre yeniden inşa etme yönetimi ile aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün inşa edilmesi durumunda bugünkü değeri **119.743.948,74 TL** olarak hesap edilmiştir.

3331 Ada 5 Parsel Proje Analizi			
Proje Analizi için Öngörüler			
Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )			11,528.07
Arsa Rayiç Değeri (₺/m <sup>2</sup> )			3,500.00
A Blok Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )			10,096.62
A Blok Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (Ortak Alanlar Dahil)			23,983.29
B Blok Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )			11,541.55
B Blok Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (Ortak Alanlar Dahil)			25,788.33
Maliyetler			
A Blok Maliyeti			
Maliyet Türü	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (₺/m <sup>2</sup> )	Değer (₺)
Arsa Maliyeti	11,528.07	3,500.00	40,348,245.00
Tamamlanması Halinde A Blok İnşaat Maliyeti	23,983.29	1,040.00	24,942,621.60
Mevcut Durumda A Blok İnşaat Maliyeti	9,250.06	1,040.00	<b>9,620,057.80</b>
B Blok Maliyeti			
Maliyet Türü	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (₺/m <sup>2</sup> )	Değer (₺)
Arsa Maliyeti	11,528.07	3,500.00	40,348,245.00
Tamamlanması Halinde B Blok İnşaat Maliyeti	25,788.33	1,040.00	26,819,863.20
Mevcut Durumda B Blok İnşaat Maliyeti	1,321.44	1,040.00	<b>1,374,293.97</b>
Toplam Maliyetler			
Tamamlanması Halinde Toplam İnşaat Maliyeti			51,762,484.80
Mevcut Durumda İnşaat Maliyeti (Toplam İnşaat Maliyetinin %21,24'ü)			10,994,351.77
Tamamlanması Halinde Toplam Maliyet			<b>92,110,729.80</b>
Mevcut Durumda Maliyet			<b>51,342,596.77</b>
Şerefiyeli Toplam Değer		30%	<b>119,743,948.74</b>

### 5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin mevcut imar koşulları doğrultusunda kullanılmasının en iyi ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme raporuna konu alan, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Resmi Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi Projesi takribi 11 dönüm bir arsa üzerinde yapımı başlanmış olan Resmi Kurum Binası uygulamasıdır.

Değerleme konusu projenin inşasının bitirilmesi halinde blokların konumu ve ulaşım imkânları niteliklidir.

Rapora konu İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde bulunan A ve Bloktan müteşekkil taşınmazların inşa halindeki hali hazır ve tamamlanması halindeki değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Buna göre **halihazır durumda;**

A Blok inşaat maliyeti değeri **9.620.057,80 ₺**,

B Blok inşaat maliyeti değeri **1.374.293,97 ₺** olmak üzere

**Halihazır toplam proje değeri 51.342.596, 77 ₺ olarak;**

Taşınmazların **tamamlanması halinde,**

A Blok değeri 55.009.835,00 ₺,

B Blok değeri 64.040.647,50 ₺ olmak üzere

**Tamamlanması halinde toplam proje değeri 119.050.482,50 ₺ ~ 120.000.000,00 ₺ (Yüzyirmimilyon Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.**

Taşınmazların tamamlanması halinde kira değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup, A Blok için 300.000,00 ₺, B Blok için 322.000,00 ₺ olmak üzere toplam **622.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



A ve B Blok Değer Tablosu			
Halihazırda Halinde			
Arsa Değeri	40,348,245.00		
A Blok Yapı İnşaat Maliyeti	9,620,057.80		
B Blok Yapı İnşaat Maliyeti	1,374,293.97		
Toplam Değer	51,342,596.77		
Tamamlanması Halinde			
A Blok	55,009,835.00		
B Blok	64,040,647.50		
Toplam Değer	119,050,482.50		
Kira Değeri			
	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Birim ₺/m <sup>2</sup> /ay Değeri	Kira Değeri (₺)
A Blok Kira Bedeli	23,983.29	12.50	299,791.13
B Blok Kira Bedeli	25,788.33	12.50	322,354.13
Toplam Yuvarlanmış Kira Değeri			622,150.00

Rapora konu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmadığından gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne "Proje" olarak alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel bulunmadığı düşünülmektedir.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören “Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı”nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

#### Değerleme Uzman Yardımcısı



**Kaan KIYMAÇ**

(Ekonomist)

Lisans No:900228

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Fatih PEKTAŞ**

(Harita Yüksek Mühendisi)

Lisans No: 400375

#### Rapor Ekleri

- 1- Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi
- 3- Gayrimenkullere Ait Mimari Proje
- 4- Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi
- 5- Gayrimenkule Ait Takbis Belgesi
- 6- Gayrimenkule Ait İmar Durum Belgesi
- 7- Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 8- Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi