



**İSTANBUL-KAĞITHANE-MERKEZ MAHALLESİ
52 ADET PARSEL İLE İLGİLİ
DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesinde bulunan 52 adet parsel için değerleme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Raporun ilgili bölümündedir.
MEVCUT KULLANIM	Parseller kısmen boş olup kısmen de gecekondulu niteliğinde yapılaşmalar mevcuttur.
İMAR DURUMU	Bknz: "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	115.953.465,82 ₺

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 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	6
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	7
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	8
Gayrimenkullerin İmar Durumu	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	11
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	11
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	14
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	14
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	14
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,	14
BÖLGESEL ANALİZLER	15
İstanbul İli	15
Kağıthane İlçesi.....	16
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	17
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	17
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	17
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	18
Gelir Yöntemi.....	18
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	19
Gayrimenkullerin Yakın Çevresinde Emsal Araştırmaları	19
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	25
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	27
En Verimli Kullanım Analizi.....	29
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	29

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.01.2015

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14 – 207

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, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 52 adet parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, değerinin 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 olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ 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 A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul, Kağıthane, Merkez, 52 adet parselin 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 : 26.01.2015

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 04.12.2014 tarih 2014/118 sayılı sözleşmedir.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**

Sinem YAVUZ
(Geomatik Mühendisi)

Değerleme Uzmanı

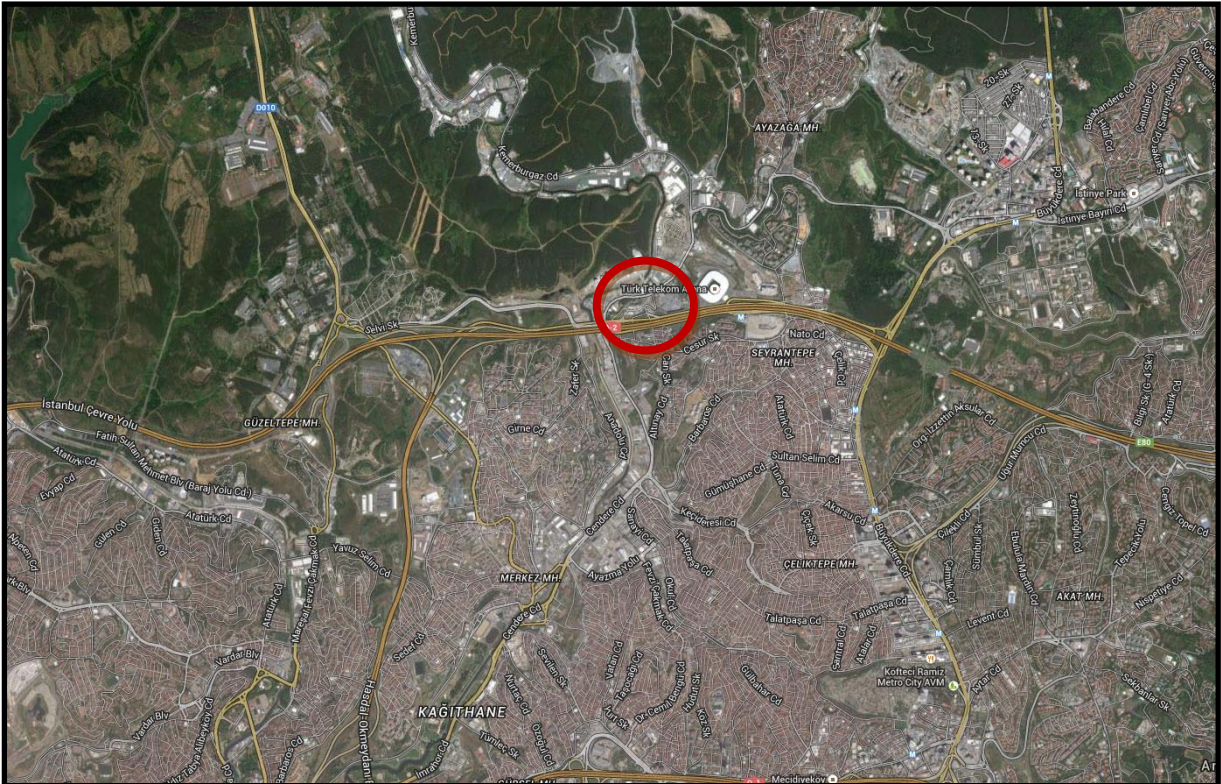
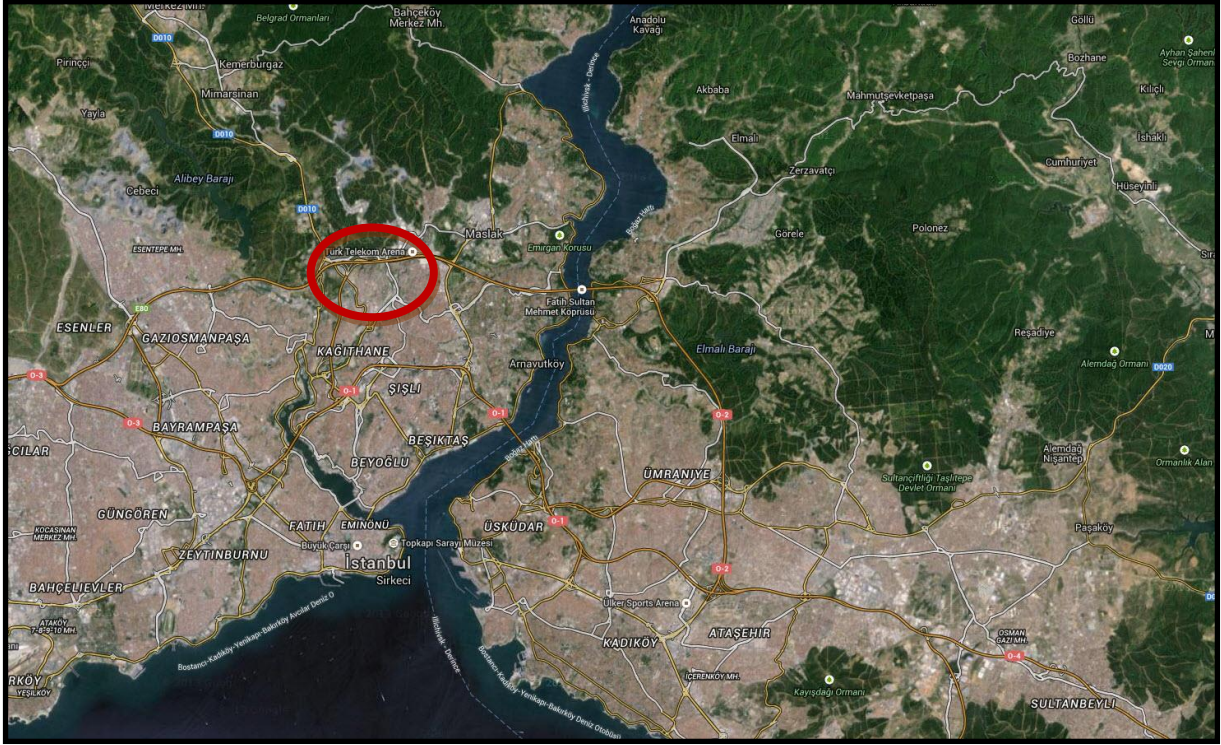
Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

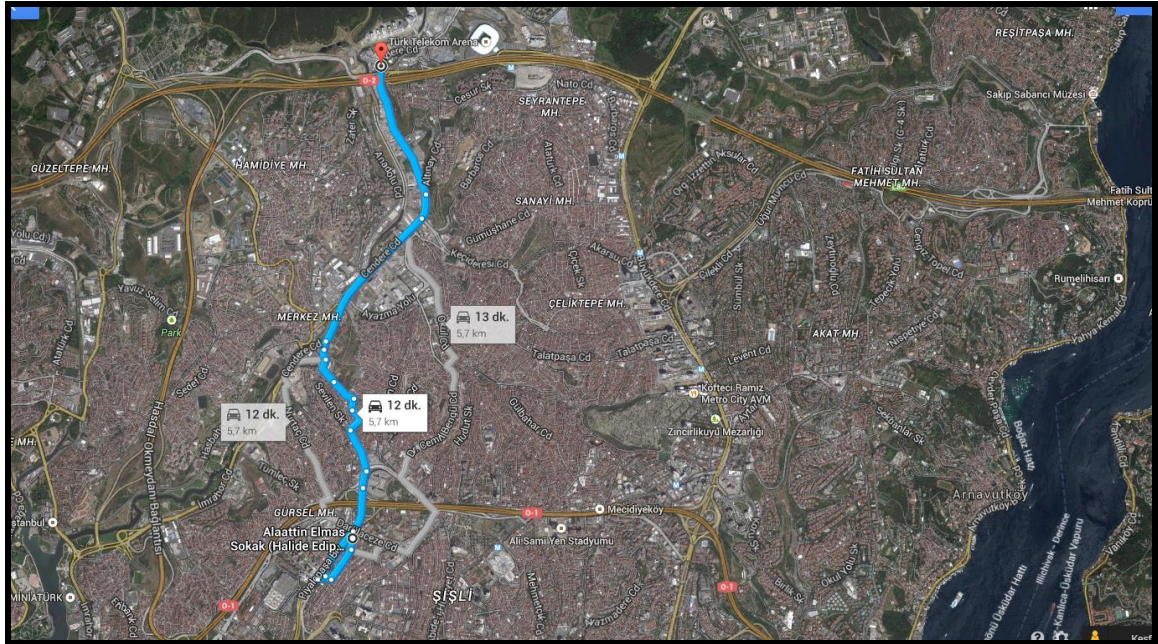


Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi sınırlarında bulunan 7601 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 parseller, 7604 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, 7605 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 7606 ada 1, 2, 3 parseller, 7607 ada 1, 2, 3, 4, 12, 13 parseller, 7744 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, 7603 ada 2, 3, 4 parseller, 7608 ada 1 parsel ve 12445 parseldir.

Türk Telekom Arena Stadyumunun batısında bulunan gayrimenkullerin doğusunda Skyland Projesi, kuzeyinde Vadi İstanbul Projesi, güneyinde İstanbul Çevreyolu (O2) bulunmaktadır. Atatürk Sanayi Sitesi, 3. Kolordu Komutanlığı, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstinye Park AVM, 1453 Projesi, Mashattan Projesi ve Eclipse Projesi gayrimenkullerin yakın çevresinde bulunmaktadır.

2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

D-100 Karayolu'nda Cevizlibağ – Mecidiyeköy istikametinde ilerlerken, sağda Okmeydanı Köprülü Kavşağı kullanılarak Cendere Caddesi'ne ulaşılır. Yaklaşık 6 km sonra parsellere ulaşılmış olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

FSM Köprüsüne ~5 km., Boğaziçi Köprüsüne ~6,2 km., Atatürk Havalimanına ~19 km., Sabiha Gökçen Havalimanına ~35 km. dir.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri ekte yer almaktadır.

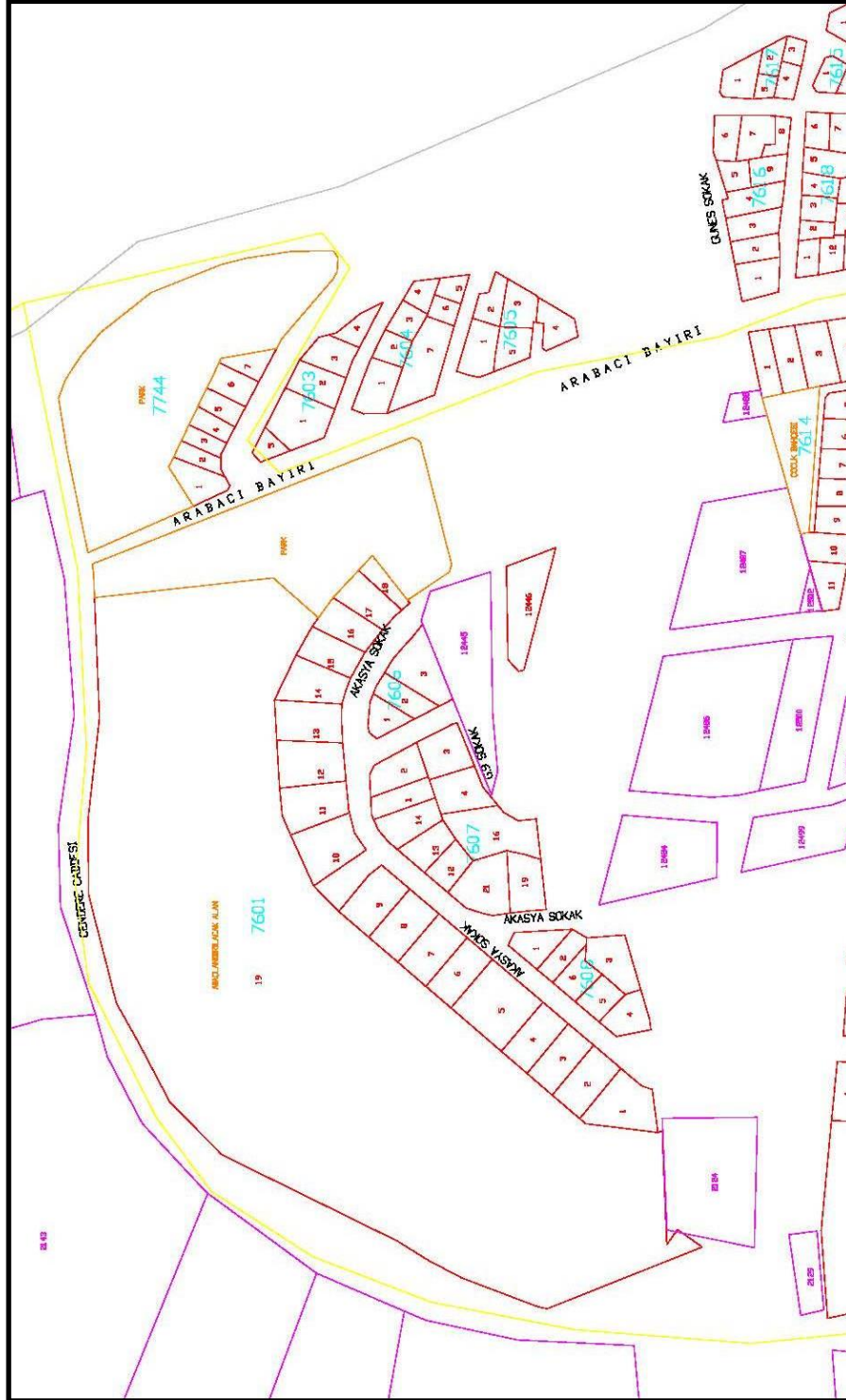
Son üç yıllık değişikliklerin detayına ulaşılamamıştır.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

** 06.11.2014 tarihinde hazırlanmış olan raporda alınan TAKBİS belgeleri kullanılmıştır.*

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

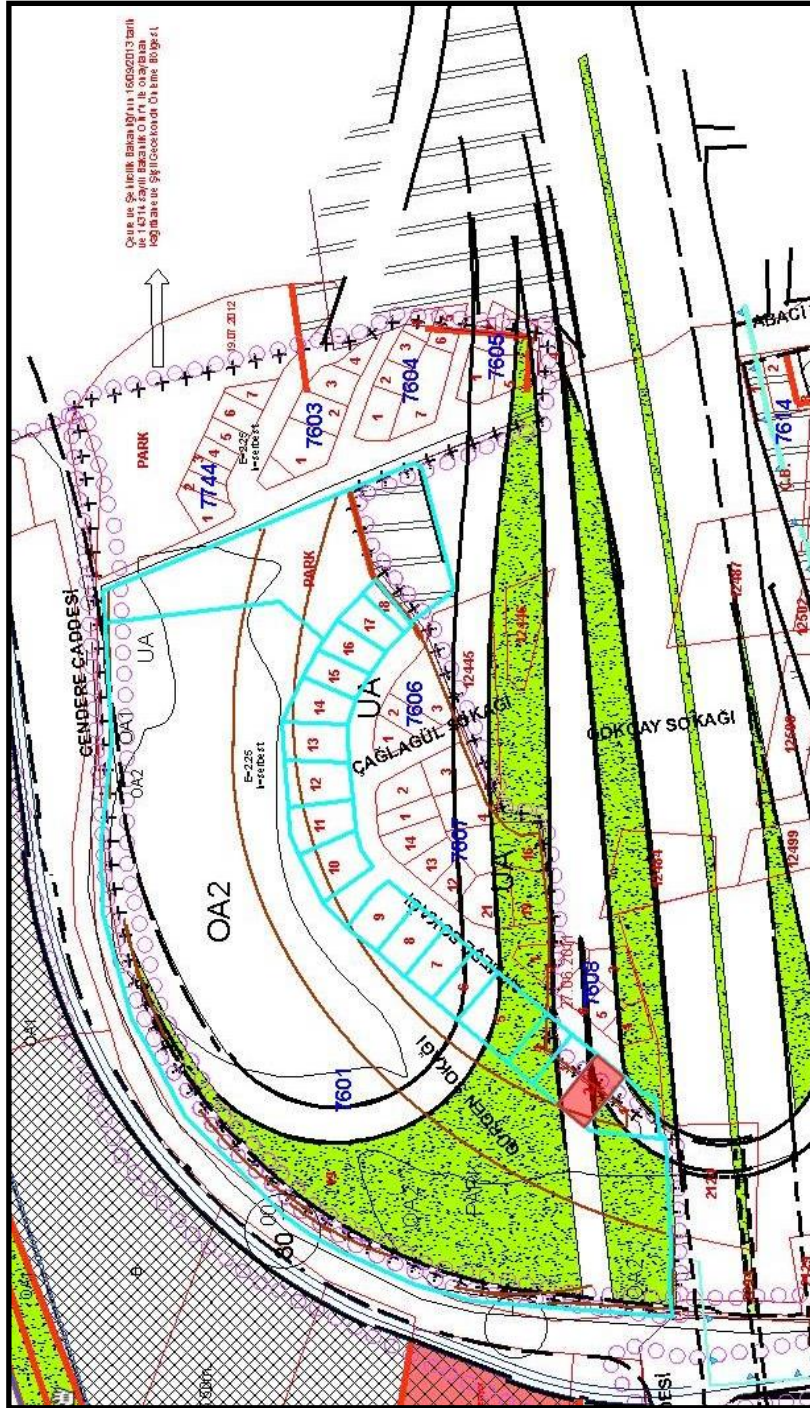
İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesinde bulunan incelemeye konu 52 adet parselin toplam yüzölçümleri 45.482,00 m²'dir. TOKİ mülkiyetinde bulunan hisseler toplamı 36.765,25 m²'dir.





2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Rapora konu gayrimenkuller, 31.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kâğıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Gecekondu Önleme Bölgesi" (Emsal=2,25, H=Serbest) kısmen "Park" ve kısmen "Yol" alanında bulunmaktadır. Gayrimenkuller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 16.09.2013 tarihli ve 14314 sayılı Bakanlık Oluru ile onaylanan Kağıthane ve Şişli Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içindedir.



Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; her hangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu parseller üzerinde gecekondü niteliğinde yapılar mevcuttur. Yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş ancak değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal, Teknik ve Hukuki Özelliklerin Analizi

Rapora konu gayrimenkuller eğimli bir topografyaya sahiptir. Parseller üzerinde yer yer ağaçlar, yıkılmış yapılar, Skyland Projesine ait şantiye konteynerleri, gecekondü niteliğinde yapılar ve kısmen ticari üniteler yer almaktadır.









2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

Konu parseller yaklaşık dikdörtgen geometriye sahiptir.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- ✓ E-80 Otoyolu ve FSM Köprüsüne yakın konumlu olması,
- ✓ Yakın çevresinde nitelikli projelerin bulunması.

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

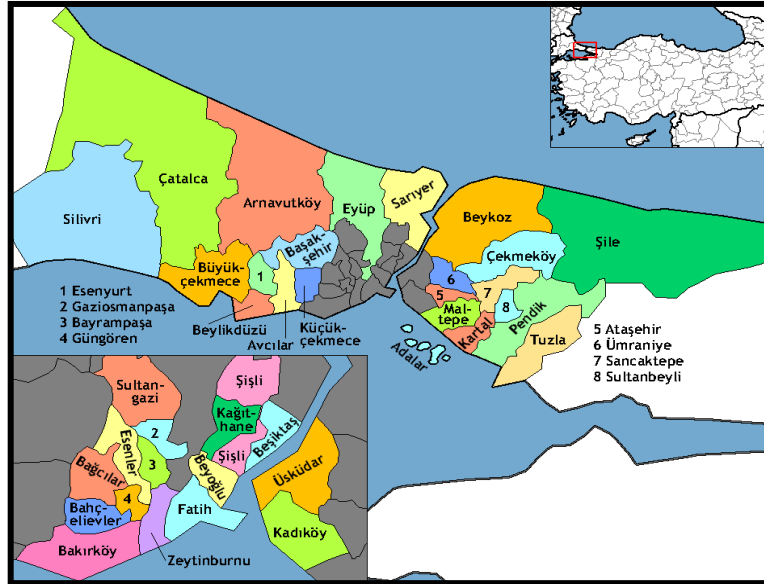
- ✓ Ana yola yakınlığı sebebiyle gürültü kirliliğine maruz kalmaları.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım 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 Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, 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 Kağıthane İlçesi

Kâğıthane İlçesi, Türkiye'nin en önemli kenti olan ve yerküre üzerindeki yeriyle dünyanın önemli noktalarından biri sayılan İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. Kâğıthane, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli suyollarından olan İstanbul Boğazı'nın batısında, Avrupa yakasında bulunmaktadır. İstanbul'un son dönem yerleşimlerinden olan Kâğıthane ve çevresindeki mahalleler, 1987'ye kadar Şişli İlçesi'nin birer mahallesi idi. Kâğıthane 1987'de Şişli'den ayrılarak ilçe yapıldı. Kâğıthane ilçe alanı, yönetsel bakımdan, kuzeyden Şişli'ye bağlı Ayazağa, güney ve güneydoğudan Şişli ilçe topraklarıyla çevrilidir. İlçe, kuzeydoğuda Beşiktaş, güneybatıda Beyoğlu, batı ve kuzeybatıda da Eyüp ilçelerine komşudur. Yüzölçümü bakımından İstanbul'un Adalar, Bayrampaşa, Beyoğlu, Güngören ve Zeytinburnu'yla birlikte en küçük yedi ilçesinden biridir. Kâğıthane ilçe toprakları toplam 16 km²'lik bir alan kaplamaktadır. İstanbul Boğazı'nı Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçer. Bunlardan 01 (E5) Otoyolu güneyde Şişli ilçesiyle sınır oluşturur. 02 (TEM) Otoyolu ise Kâğıthane İlçesi'nin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka otoyol da 01 ve 02 otoyollarını birbirine bağlar. Kâğıthane İlçesi sınırları içinde 19 adet mahalle yer almakta olup adları şöyledir; Çağlayan Mahallesi, Çeliktepe Mahallesi, Emniyetevler Mahallesi, Sanayi Mahallesi, Gültepe Mahallesi, Gürsel Mahallesi, Harmantepe Mahallesi, Hürriyet Mahallesi, Seyrantepe Mahallesi, Şirintepe Mahallesi, Çağlayan Mahallesi, Ortabayır Mahallesi, Telsizler Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Yahya Kemal Mahallesi, Hamidiye Mahallesi, Nurtepe Mahallesi, Mehmet Akif Mahallesi ve Yeşilce Mahallesi.

2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımına nüfusu ise 428.755 kişidir.

4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkullerin 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 çoğu 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 (ikame) 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 Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Gayrimenkullerin Yakın Çevresinde Emsal Araştırmaları

İlgilisi	Alanı (Brüt)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İmar ve Tapu Bilgileri	Açıklama
Osman Girgin 0543 477 31 91	4.314,00	7.549.500,00	1.750,00	3.902,50	Müstakil Parsel	Kemernurgaz yoluna cepheli olup, Vadi İstanbul Projesi kapsamında yer almaktadır.
Osman Girgin 0543 477 31 92	3.778,00	6.611.500,00	1.750,00	3.902,50	Müstakil Parsel	Kemernurgaz yoluna cepheli olup, Vadi İstanbul Projesi kapsamında yer almaktadır.
Erkan Sargın 0546 800 43 33	10.000,00	16.000.000,00	1.600,00	3.568,00	Konut Alanı, Emsal: 1,2 Hisseli Parsel	Kemernurgaz yoluna yakın olup, Vadi İstanbul Projesi kapsamında yer almaktadır.
Necdet Ergin 0216 377 65 64	11.300,00	15.255.000,00	1.350,00	3.010,50	Konut Alanı, Emsal: 1,2 Müstakil Parsel	Cendere yoluna yakın konumda yer almaktadır.
Yılmaz Ekşi 0212 216 36 86	120.000,00	240.000.000,00	2.000,00	4.460,00	Eğitim Bilişim Teknoloji Alanı Emsal: 2,2 Hisseli Parsel	Maslak Ormanına yakın konumlu.

Konut Emsalleri:

- Eroğlu Yapı Skyland Projesi

Residence Fiyat Listesi					
Daire Tipi	Sınıf	Satış Fiyatı	Alan (m ²)	m ² Birim Değeri	
Stüdyo	A	Min. Fiyat	485.000,00 ₺	53,70	9.031,66 ₺
		Max. Fiyat	667.000,00 ₺	61,90	10.775,44 ₺
	B	Min. Fiyat	469.000,00 ₺	51,98	9.022,70 ₺
		Max. Fiyat	611.000,00 ₺	56,54	10.806,51 ₺
	C	Min. Fiyat	Tamamı	55,86	-
		Max. Fiyat	Satılmıştır	65,68	-
	D	Min. Fiyat	725.000,00 ₺	75,21	9.639,68 ₺
		Max. Fiyat	746.000,00 ₺	77,74	9.596,09 ₺
1+1	A	Min. Fiyat	759.000,00 ₺	81,29	9.336,94 ₺
		Max. Fiyat	884.000,00 ₺	81,41	10.858,62 ₺
	B	Min. Fiyat	883.000,00 ₺	98,92	8.926,41 ₺
		Max. Fiyat	1.022.000,00 ₺	98,92	10.331,58 ₺

Residence Fiyat Listesi					
Daire Tipi	Sınıf	Satış Fiyatı	Alan (m ²)	m ² Birim Değeri	
	C	Min. Fiyat	930.000,00 ₺	100,00	9.300,00 ₺
		Max. Fiyat	1.018.000,00 ₺	111,62	9.120,23 ₺
	D	Min. Fiyat	812.000,00 ₺	80,45	10.093,23 ₺
		Max. Fiyat	909.000,00 ₺	97,34	9.338,40 ₺
	E	Min. Fiyat	996.000,00 ₺	102,13	9.752,28 ₺
		Max. Fiyat	1.029.000,00 ₺	109,49	9.398,12 ₺
	F	Min. Fiyat	1.049.000,00 ₺	107,73	9.737,31 ₺
		Max. Fiyat	1.083.000,00 ₺	115,57	9.370,94 ₺
	G	Min. Fiyat	980.000,00 ₺	95,31	10.282,24 ₺
		Max. Fiyat	1.021.000,00 ₺	106,40	9.595,86 ₺
H	Min. Fiyat	Tamamı Satılmıştır	87,77	-	
	Max. Fiyat		100,05	-	
2+1	A	Min. Fiyat	1.053.000,00 ₺	116,68	9.024,68 ₺
		Max. Fiyat	1.202.000,00 ₺	116,68	10.301,68 ₺
	B	Min. Fiyat	1.200.000,00 ₺	130,90	9.167,30 ₺
		Max. Fiyat	1.255.000,00 ₺	142,16	8.828,08 ₺
	C	Min. Fiyat	1.135.000,00 ₺	118,81	9.553,07 ₺
		Max. Fiyat	1.135.000,00 ₺	129,20	8.784,83 ₺
	D	Min. Fiyat	1.470.000,00 ₺	168,86	8.705,44 ₺
		Max. Fiyat	1.554.000,00 ₺	181,08	8.581,84 ₺
	E	Min. Fiyat	1.409.000,00 ₺	157,48	8.947,17 ₺
		Max. Fiyat	1.465.000,00 ₺	166,54	8.796,69 ₺
	F	Min. Fiyat	Tamamı Satılmıştır	121,25	-
		Max. Fiyat		132,73	-
	G	Min. Fiyat	Tamamı Satılmıştır	168,74	-
		Max. Fiyat		173,90	-
	H	Min. Fiyat	Tamamı Satılmıştır	141,65	-
		Max. Fiyat		168,43	-
	I	Min. Fiyat	1.397.000,00 ₺	138,44	10.091,01 ₺
		Max. Fiyat	1.559.000,00 ₺	163,62	9.528,18 ₺
J	Min. Fiyat	Tamamı Satılmıştır	147,62	-	
	Max. Fiyat		166,71	-	
K	Min. Fiyat	1.291.000,00 ₺	128,43	10.052,17 ₺	
	Max. Fiyat	1.349.000,00 ₺	128,43	10.503,78 ₺	
L	Min. Fiyat	1.276.000,00 ₺	127,03	10.044,87 ₺	
	Max. Fiyat	1.301.000,00 ₺	127,03	10.241,68 ₺	

Residence Fiyat Listesi					
Daire Tipi	Sınıf		Satış Fiyatı	Alan (m ²)	m ² Birim Değeri
3+1	A	Min. Fiyat	1.491.000,00 ₺	184,28	8.090,95 ₺
		Max. Fiyat	1.589.000,00 ₺	196,38	8.091,46 ₺
	B	Min. Fiyat	1.902.000,00 ₺	185,93	10.229,66 ₺
		Max. Fiyat	2.098.000,00 ₺	233,84	8.971,95 ₺
	C	Min. Fiyat	Tamamı Satılmıştır	198,02	-
		Max. Fiyat		198,02	-
4+1	A	Min. Fiyat	3.260.000,00 ₺	297,52	10.957,25 ₺
		Max. Fiyat	3.500.000,00 ₺	321,80	10.876,32 ₺

Teras Fiyat Listesi					
Daire Tipi	Sınıf		Satış Fiyatı	Alan (m ²)	m ² Birim Değeri
Stüdyo	A	Min. Fiyat	465.255,00 ₺	53,70	8.663,97 ₺
		Max. Fiyat	597.555,00 ₺	61,90	9.653,55 ₺
	B	Min. Fiyat	445.410,00 ₺	51,98	8.568,87 ₺
		Max. Fiyat	545.738,00 ₺	56,54	9.652,25 ₺
	E	Min. Fiyat	560.070,00 ₺	74,46	7.521,76 ₺
		Max. Fiyat	776.160,00 ₺	100,53	7.720,68 ₺
F	Fiyat	441.000,00 ₺	56,54	7.799,79 ₺	
1+1	A	Min. Fiyat	598.658,00 ₺	81,41	7.353,62 ₺
		Max. Fiyat	648.270,00 ₺	71,41	9.078,14 ₺
	A-1	Fiyat	733.163,00 ₺	95,74	7.657,85 ₺
	B	Min. Fiyat	738.675,00 ₺	98,92	7.467,40 ₺
		Max. Fiyat	840.105,00 ₺	98,92	8.492,77 ₺
	J	Min. Fiyat	587.633,00 ₺	81,41	7.218,19 ₺
		Max. Fiyat	606.375,00 ₺	84,97	7.136,34 ₺
	K	Fiyat	758.520,00 ₺	115,68	6.557,05 ₺
	L	Fiyat	629.528,00 ₺	98,28	6.405,45 ₺
	M	Fiyat	1.109.115,00 ₺	160,25	6.921,15 ₺
	N	Fiyat	771.750,00 ₺	118,76	6.498,40 ₺
	O	Fiyat	852.233,00 ₺	115,89	7.353,81 ₺
	P	Fiyat	694.575,00 ₺	104,90	6.621,31 ₺
	Q	Fiyat	1.103.603,00 ₺	154,25	7.154,64 ₺
R	Fiyat	668.115,00 ₺	103,04	6.484,04 ₺	
S	Fiyat	1.042.965,00 ₺	146,81	7.104,18 ₺	

Teras Fiyat Listesi					
Daire Tipi	Sınıf	Satış Fiyatı	Alan (m ²)	m ² Birim Değeri	
	T	Fiyat	663.705,00 ₺	101,42	6.544,12 ₺
	U	Fiyat	1.015.403,00 ₺	142,27	7.137,15 ₺
	V	Fiyat	1.303.155,00 ₺	180,23	7.230,51 ₺
2+1	O	Fiyat	1.284.413,00 ₺	247,41	5.191,44 ₺
	P	Fiyat	1.013.198,00 ₺	195,13	5.192,43 ₺
	Q	Fiyat	1.109.115,00 ₺	211,58	5.242,06 ₺
	R	Fiyat	1.605.240,00 ₺	247,41	6.488,18 ₺
	S	Fiyat	951.458,00 ₺	179,63	5.296,77 ₺
	T	Fiyat	1.219.365,00 ₺	227,96	5.349,03 ₺
	U	Fiyat	1.377.023,00 ₺	221,06	6.229,18 ₺
	V	Fiyat	1.389.150,00 ₺	222,97	6.230,21 ₺
	W	Fiyat	1.539.090,00 ₺	244,61	6.292,02 ₺
	X	Fiyat	1.257.953,00 ₺	186,35	6.750,49 ₺
	Y	Fiyat	1.191.803,00 ₺	189,53	6.288,20 ₺
	3+1	A	Min. Fiyat	1.224.878,00 ₺	209,76
Max. Fiyat			1.249.133,00 ₺	209,76	5.955,06 ₺

MASLAK 1453 PROJESİ							
Blok	Nitelik	Min Alan (m ²)	Maks Alan (m ²)	Min Satış Fiyatı (₺)	Maks Satış Fiyatı (₺)	Min Birim Satış Fiyatı (₺/ m ²)	Maks Birim Satış Fiyatı (₺/ m ²)
A	1+1 Loft Dupleks	166.49	166.49	1,154,000.00	1,154,000.00	6,931.35	6,931.35
	2+1	160.25	160.25	1,100,000.00	1,169,000.00	6,864.27	7,294.85
	3+1	186.80	283.70	1,290,000.00	2,563,000.00 ₺	6,905.78	9,034.19
	3+1 Loft	272.62	272.62	2,733,000.00	2,733,000.00 ₺	10,024.94	10,024.94
	3.5+1	217.01	243.39	1,544,000.00	2,008,000.00 ₺	7,114.88	8,250.13
	4+1	285.49	352.71	2,512,000.00	3,071,000.00 ₺	8,798.91	8,706.87
	4+1 Loft	297.74	294.74	3,126,000.00	3,216,000.00 ₺	10,499.09	10,911.31
B1	1.5+1	96.46	119.52	639,000.00	986,000.00 ₺	6,624.51	8,249.67
	1+0	60.82	97.55	399,000.00	809,000.00 ₺	6,560.34	8,293.18
	1+1	72.31	87.36	480,000.00	703,000.00 ₺	6,638.09	8,047.16
	1+1 Loft	144.11	158.57	1,118,400.00	1,288,000.00 ₺	7,760.74	8,122.60
	2+1	128.39	180.7	1,012,000.00	1,377,000.00 ₺	7,882.23	7,620.37
	2+1 Loft	183.73	231.23	1,649,000.00	1,878,000.00 ₺	8,975.13	8,121.78

	3.5+1 Loft	341.03	364.16	2,643,800.00	2,700,000.00 ₺	7,752.40	7,414.32
	3+1	183.5	247.49	1,409,000.00	1,813,000.00 ₺	7,678.47	7,325.55
	3+1 Loft	213.71	307.78	1,759,000.00	2,404,000.00 ₺	8,230.78	7,810.77
	3+1 Loft Dupleks	346.98	357.36	2,643,000.00	2,654,000.00 ₺	7,617.15	7,426.68
	4.5+1	232.63	263.95	1,814,000.00	1,998,000.00 ₺	7,797.79	7,569.62
	4+1	235.82	288.39	1,794,000.00	2,143,000.00 ₺	7,607.50	7,430.91
C	1+0	64.26	66.64	433,000.00	508,000.00 ₺	6,738.25	7,623.05
	1+1 Dupleks	145.06	149.78	960,000.00	1,004,000.00 ₺	6,617.95	6,703.16
	1+1 Loft Dupleks	144.75	154.73	948,000.00	1,013,000.00 ₺	6,549.22	6,546.89
	1.5+1	132.19	132.19	807,000.00	850,000.00 ₺	6,104.85	6,430.14
	2+1	137.28	202.53	994,000.00	1,348,000.00 ₺	7,240.68	6,655.80
	3+1	198.28	198.62	1,367,000.00	1,426,000.00 ₺	6,894.29	7,179.54
	3+1 Loft Dupleks	370.19	370.19	2,381,000.00	2,381,000.00 ₺	6,431.83	6,431.83
T	1+1	94.4	106.53	608,000.00	780,000.00 ₺	6,440.68	7,321.88
	2+1	136.5	163.99	903,000.00	1,206,000.00 ₺	6,615.38	7,354.11
	2.5+1	143.13	190.01	858,000.00	1,423,000.00 ₺	5,994.55	7,489.08

Konum	Nitelik	Min Alan(m ²)	Maks Alan (m ²)	Min Satış Fiyatı (₺)	Maks Satış Fiyatı (₺)	Min Birim Satış Fiyatı (₺/ m ²)	Maks Birim Satış Fiyatı (₺/ m ²)
Eclipse Maslak	1+0	54.00	56.65	388,000.00	489,000.00	7,185.19	8,631.95
	1+1	67.82	70.49	585,000.00	683,000.00	8,625.77	9,689.32
	2+1	101.59	114.85	830,000.00	994,000.00	8,170.10	8,654.77
	3+1	140.39	146.93	1,116,000.00	1,208,000.00	7,949.28	8,221.60
	4+1	191.29	232.92	1,470,000.00	2,430,000.00	7,684.67	10,432.77
Mashattan	1+1	85.00		813,600.00		9,571.76	
	2+1	110.00		1,017,000.00		9,245.45	
	2+1	135.00		1,243,000.00		9,207.41	
	3+1	170.00		1,559,400.00		9,172.94	
	4+1	255.00		2,825,000.00		11,078.43	
My Home Maslak	1+0	96.43	105.47	554,000.00	601,000.00	5,745.10	5,698.30
	1+1	111.03	111.03	665,000.00	665,000.00	5,989.37	5,989.37
	2+1	116.24	148.03	691,000.00	919,000.00	5,944.60	6,208.20
	3+1	117.19	195.26	813,000.00	1,246,000.00	6,937.45	6,381.24

	4.5+1 Dubleks	314.98	315.07	2,276,000.00	2,340,000.00	7,225.86	7,426.92
Vadi İstanbul	1+1	80.86	90.00	575,570.00	699,170.00	7,118.11	7,768.56
	2+1	137.97	148.00	926,780.00	1,155,500.00	6,717.26	7,807.43
	3+1	165.22	184.00	1,107,130.00	1,341,910.00	6,700.94	7,292.99
	4+1	202.88	244.09	1,585,900.00	2,549,540.00	7,816.94	10,445.08
	5+1 Dubleks	305.00		2,994,720.00		9,818.75	

Ticaret Emsalleri:

➤ **Eroğlu Yapı Skyland Projesi**

Ofis Fiyat Listesi				
	Ofis Tipi	Satış Fiyatı	Alan (m²)	m² Birim Değeri
A	Min. Fiyat	1.073.532,00 ₺	132,74	8.087,48 ₺
	Max. Fiyat	1.326.535,00 ₺	135,85	9.764,70 ₺
B	Min. Fiyat	644.692,00 ₺	83,30	7.739,40 ₺
	Max. Fiyat	971.872,00 ₺	96,05	10.118,40 ₺
C	Min. Fiyat	2.329.981,00 ₺	272,85	8.539,42 ₺
	Max. Fiyat	2.841.907,00 ₺	348,84	8.146,73 ₺
D	Min. Fiyat	1.799.982,00 ₺	222,05	8.106,20 ₺
	Max. Fiyat	1.828.030,00 ₺	225,51	8.106,20 ₺
E	Min. Fiyat	2.107.726,00 ₺	253,61	8.310,89 ₺
	Max. Fiyat	2.317.909,00 ₺	284,52	8.146,73 ₺
F	Min. Fiyat	2.024.294,00 ₺	233,61	8.665,27 ₺
	Max. Fiyat	2.123.360,00 ₺	254,22	8.352,45 ₺
G	Min. Fiyat	1.295.950,00 ₺	141,13	9.182,67 ₺
	Max. Fiyat	1.966.015,00 ₺	223,93	8.779,60 ₺
H	Min. Fiyat	1.813.853,00 ₺	197,53	9.182,67 ₺
	Max. Fiyat	2.571.577,00 ₺	300,30	8.563,36 ₺
I	Min. Fiyat	1.941.334,00 ₺	194,26	9.993,48 ₺
	Max. Fiyat	2.074.770,00 ₺	224,82	9.228,58 ₺
J	Min. Fiyat	1.267.973,00 ₺	126,88	9.993,48 ₺
	Max. Fiyat	1.518.748,00 ₺	164,57	9.228,58 ₺
K	Min. Fiyat	817.367,00 ₺	81,79	9.993,48 ₺
	Max. Fiyat	956.820,00 ₺	103,68	9.228,59 ₺

Konum	Nitelik	Min Alan(m ²)	Maks Alan (m ²)	Min Satış Fiyatı (₺)	Maks Satış Fiyatı (₺)	Min Birim Satış Fiyatı (₺/ m ²)	Maks Birim Satış Fiyatı (₺/ m ²)
Eclipse Maslak	Ofis	129.14	188.31	1,185,000.00	1,960,000.00	9,176.09	10,408.37
	Ofis	218.76	347.37	2,065,000.00	4,950,000.00	9,439.57	14,249.94
	Ofis	936.85	1,188.29	8,730,000.00	10,600,000.00	9,318.46	8,920.38
	Ofis	1,463.01	1,516.45	11,920,000.00	13,340,000.00	8,147.59	8,796.86
	Dükkan	75.29	123.67	850,000.00	2,006,000.00	11,289.68	16,220.59
	Dükkan	249.40	794.77	3,110,000.00	5,546,000.00	12,469.93	6,978.12
My Home	Ofis	103.00		1,120,000.00		10,873.79	
	Ofis	542.00		5,572,000.00		10,280.44	

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları ve büyüklükleri gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazların birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM(m ²)	İDARE HİSSESİ (m ²)	BİRİM DEĞER (₺/M ²)	DEĞER (₺)
7601	1	448,00	448,00	3.250,00	1.456.000,00
7601	2	358,00	358,00	3.250,00	1.163.500,00
7601	3	329,00	329,00	3.250,00	1.069.250,00
7601	4	303,00	303,00	3.250,00	984.750,00
7601	5	653,00	653,00	3.250,00	2.122.250,00
7601	6	332,00	332,00	3.250,00	1.079.000,00
7601	7	361,00	361,00	3.250,00	1.173.250,00
7601	8	372,00	372,00	3.250,00	1.209.000,00
7601	9	383,00	383,00	3.250,00	1.244.750,00
7601	10	447,00	447,00	3.250,00	1.452.750,00
7601	11	423,00	423,00	3.250,00	1.374.750,00
7601	12	438,00	438,00	3.250,00	1.423.500,00

ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM(m ²)	İDARE HİSSESİ (m ²)	BİRİM DEĞER (₺/M ²)	DEĞER (₺)
7601	13	399,00	399,00	3.250,00	1.296.750,00
7601	14	364,00	364,00	3.250,00	1.183.000,00
7601	15	281,00	281,00	3.250,00	913.250,00
7601	16	287,00	287,00	3.250,00	932.750,00
7601	17	290,00	290,00	3.250,00	942.500,00
7601	18	141,00	141,00	3.250,00	458.250,00
7601	19	30.830,00	22.113,25	3.100,00	68.551.065,82
7604	1	278,00	278,00	3.250,00	903.500,00
7604	2	140,00	140,00	3.250,00	455.000,00
7604	3	146,00	146,00	3.250,00	474.500,00
7604	4	118,00	118,00	3.250,00	383.500,00
7604	5	101,00	101,00	3.250,00	328.250,00
7604	6	101,00	101,00	3.250,00	328.250,00
7604	7	492,00	492,00	3.250,00	1.599.000,00
7605	1	265,00	265,00	3.250,00	861.250,00
7605	2	166,00	166,00	3.250,00	539.500,00
7605	3	204,00	204,00	3.250,00	663.000,00
7605	4	199,00	199,00	3.250,00	646.750,00
7605	5	195,00	195,00	3.250,00	633.750,00
7606	1	170,00	170,00	3.250,00	552.500,00
7606	2	208,00	208,00	3.250,00	676.000,00
7606	3	403,00	403,00	3.250,00	1.309.750,00
7607	1	214,00	214,00	3.250,00	695.500,00
7607	2	279,00	279,00	3.250,00	906.750,00
7607	3	306,00	306,00	3.250,00	994.500,00
7607	4	308,00	308,00	3.250,00	1.001.000,00
7607	12	191,00	191,00	3.250,00	620.750,00
7607	13	222,00	222,00	3.250,00	721.500,00
7744	1	240,00	240,00	3.250,00	780.000,00
7744	2	123,00	123,00	3.250,00	399.750,00
7744	3	109,00	109,00	3.250,00	354.250,00
7744	4	123,00	123,00	3.250,00	399.750,00
7744	5	142,00	142,00	3.250,00	461.500,00
7744	6	188,00	188,00	3.250,00	611.000,00
7744	7	144,00	144,00	3.250,00	468.000,00
7603	2	256,00	256,00	3.250,00	832.000,00
7603	3	228,00	228,00	3.250,00	741.000,00

ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM(m ²)	İDARE HİSSESİ (m ²)	BİRİM DEĞER (₺/M ²)	DEĞER (₺)
7603	4	131,00	131,00	3.250,00	425.750,00
7608	1	209,00	209,00	3.250,00	679.250,00
	12445	1.444,00	1.444,00	3.100,00	4.476.400,00

Parsellerin toplam değeri **115.953.465,82 ₺** olarak hesap edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların çevresinde yapılan emsal araştırmaları neticesinde, brüt parsellerin m² birim değerlerinin 1.300 – 2.000 \$/m² civarında olduğu görülmüştür. Parsellerin Vadi İstanbul ve Skyland Projeleri gibi nitelikli projeler ile komşu konumlu olmaları, parsellerin büyüklükleri, imar durumları gibi etkenler değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmazların bir bütün olarak değerlendirilmesi durumunda brüt parsel alanı 45.482,00 m² iken idare hissesi toplam 36.765,25 m² olması sebebi ile proje analizi bu alan üstünden gerçekleştirilmiştir. “Konut” fonksiyonları ile geliştirilen proje analizinde, imar düzenlemesi yapılacak olan parsellerde terk yapıldıktan sonra kalan net parsel alanı 36.749,96 m² olup emsal=2,25 üzerinden inşaat alanı hesaplanmıştır.

Buna göre konut için emsal inşaat alanı 82.687,41 m² dir. Toplam emsal inşaat alanının 19.775,00 m² lik kısmı gecekondular hak sahiplerine devredilecektir. Devirden geriye kalan 62.912,41 m² emsal inşaat alanının % 20 oranında arttırılması yolu ile toplam satılabilir alan 75.494,89 m² olarak hesaplanmıştır.

Çevrede yer alan projeler incelendiğinde ve taşınmazların bulunduğu alanın konumu, niteliği, çevre yapılaşması, üzerinde geliştirilebilecek projenin niteliği gibi özellikler değerlendirildiğinde konut satış m² birim değerinin 7.400,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre geliştirilen proje analizinde hasılat Emlak Konut G.Y.O pay oranı % 40 kabul edilmiştir. Proje analizi aşağıda yer almaktadır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)		36.765,25	
TOPLAM ARSA ALANI (m ²)		36.749,96	
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	2,25	82.687,41	
HAK SAHİPLERİNE VERİLECEK KONUT ALANI (m ²)		19.775,00	
KALAN EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)		62.912,41	
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)		75.494,89	
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut		
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	75.494,89		
Projenin 2015 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	7.400,00		
Projenin 2016 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	8.140,00		
Projenin 2017 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	8.954,00		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2015	2016	2017
Projenin Öngörülen Satış Hızı	10,00%	30,00%	60,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	55.866.220	184.358.526	405.588.758
TOPLAM GELİRLER (₺)	55.866.220	184.358.526	405.588.758
İndirgenmiş Nakit Akışı	55.866.220	168.363.951	336.638.669
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			560.868.840
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	40%	224.347.536	

Buna göre tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **560.868.840,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan %40 hasılat payı **224.347.536,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesinde bulunan incelemeye konu 52 adet parselin toplam yüzölçümleri **45.482,00 m²**'dir. TOKİ mülkiyetinde bulunan hisseler toplamı **36.765,25 m²**'dir.

Rapora konu gayrimenkuller, 31.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kâğıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, “Gecekonu Önleme Bölgesi” (Emsal=2,25, H=Serbest) kısmen “Park” ve kısmen “Yol” alanında bulunmaktadır. Gayrimenkuller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 16.09.2013 tarihli ve 14314 sayılı Bakanlık Oluru ile onaylanan Kağıthane ve Şişli Gecekonu Önleme Bölgesi sınırları içindedir.

Parseller üzerinde yer yer ağaçlar, yıkılmış yapılar, Skyland Projesine ait şantiye konteynerleri, gecekonu niteliğinde yapılar ve kısmen ticari üniteler yer almaktadır. Yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş olup değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak TOKİ mülkiyetindeki toplam 36.765,25 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

115.953.465,82 ₺ (Yüzonbeşmilyondokuzyüzelliüçbindörtüyzaltmışbeş Türk Lirası Sekseniki Kuruş) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

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, bir nüshası Şirketimizde kalmak üzere dört 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.

Rapor konusu taşınmazlar için daha önceden tarafımızdan EMLAK KONUT-10.14-130 no.lu rapor hazırlanmıştır.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**

Sinem YAVUZ
(Geomatik Mühendisi)

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

Rapor Ekleri

- 1- Taşınmazların Tapu Belgeleri
- 2- Taşınmazların Takyidatlı Tapu Kayıt Belgeleri
- 3- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri