

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN
MY TOWERLAND PROJESİ BÜNYESİNDEKİ
2445 ADA 2 PARSEL'DE YER ALAN 368 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM,
2446 ADA 2 PARSEL'DE YER ALAN 15 ADET BÖLÜM VE 3382
ADA 1 PARSEL'DE YER ALAN 34 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	14.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	14.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2012
RAPOR TARİHİ	26.12.2012
RAPOR NO	EML-1211005
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	MY TOWERLAND PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 417 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	ATATÜRK MAHALLESİ ATAŞEHİR BULVARI SEDEF CADDESİ NO:1 ATAŞEHİR / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Ek 2** - İNA tablosu
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 7** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 417 adet ünitenin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8

Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Büyükdere Caddesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No: 4

Kat: 2 Mecidiyeköy / İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 417 adet ünitenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi de bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 26.12.2012 tarih ve EML-1211005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Ali YERTUT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır. Sinem SANİBAL KURT ve Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

2445 ADA 2 PARSEL / 2446 ADA 2 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.12.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	2445 ADA 2 PARSEL'DE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İNŞAAT HALİNDEDİR.2446 ADA 2 PARSEL'DE HALİHAZIRDA SATIŞ OFİSİ BULUNMAKTA OLUP İNŞAATA BAŞLANMAMIŞTIR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU PARSEL18.01.2001 TT.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜKBAKKALKÖY 2-4 PAFTA , 2425 PARSEL GÜNEY ATAŞEHİR TOPLU KONUT YERLEŞİM İMAR PLANI'NDA YER ALMAKTA OLUP 2445 ADA 2 PARSEL MAKS. TAKS:0.25, KAKS:2.77, H:SERBEST İRTİFALI, KONUT ALANINDA, 2446 ADA 2 PARSEL MAKS. TAKS:0.60, KAKS:1.80, H:SERBEST İRTİFALI, TİCARET ALANINDA,KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (2445 ADA 2 PARSELDEKİ 368 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 2446 ADA 2 PARSEL İÇİN)	86.605.861,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (2445 ADA 2 PARSELDEKİ 368 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 2446 ADA 2 PARSEL İÇİN)	191.262.528,61 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (2445 ADA 2 PARSEL/2446 ADA 2 PARSELDEKİ TÜM BÖLÜMLER İÇİN)	303.337.461,32 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	142.568.606,82 TL
383 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	282.248.547,97 TL

3382 ADA 1 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.12.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	3382 ADA 1 PARSEL'DE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BÜYÜK BİR BÖLÜMÜ HALİ HAZIRDA KULLANILMAKTADIR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU PARSEL 18.01.2001 TT.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜKBAKKALKÖY 2-4 PAFTA , 2425 PARSEL GÜNEY ATAŞEHİR TOPLU KONUT YERLEŞİM İMAR PLANI'NDA YER ALMAKTA OLUP 3382 ADA 1 PARSEL MAKS. TAKS:0.25, KAKS:2.24, H:SERBEST İRTİFALI, KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
34 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	15.152.586,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2445 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ATAŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 2445
Parsel No : 2
Alanı : 17.655,21 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1 deki listede sunulmuştur.

2446 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ATAŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 2446
Parsel No : 2
Alanı : 1.750,48 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 19532
Cilt No : 86
Sayfa No : 8349
Tapu Tarihi : 10.09.2008

3382 ADA 1 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ATAŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	3382
Parsel No	:	1
Alanı	:	18.827,17 m ²
Vasfı	:	A VE B BLOKTAN OLUŞAN İKİ ADET APARTMAN BİNASI, BİR ADET VİLLA, KAFETERYA, BİNA İÇİ KAPALI OTOPARK, GARAJ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nden 30.11.2012 ve 05.12.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur.

2245 ADA 2 PARSEL

- 11.02.2011 tarih 2645 yevmiye ile kayıtlı yönetim planı mevcuttur.

2246 ADA 2 PARSEL

- 28.05.2009 tarih 15325 yevmiye ile kayıtlı Kadıköy Belediyesi lehine beyan mevcuttur.

3382 ADA 1 PARSEL

Şerhler hanesinde;

- 24.11.2009 tarih 25869 yevmiye no ile TEDAŞ lehine 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TM ve kablo geçiş yeri) (Başlama tarihi:22.11.2009 Süre:99 yıl)

Beyanlar hanesinde;

- 30.11.2011 tarih 20085 yevmiye no ile "AT: İş bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir.

- 14.08.2009 tarih 20677 yevmiye ile yönetim planı mevcuttur.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

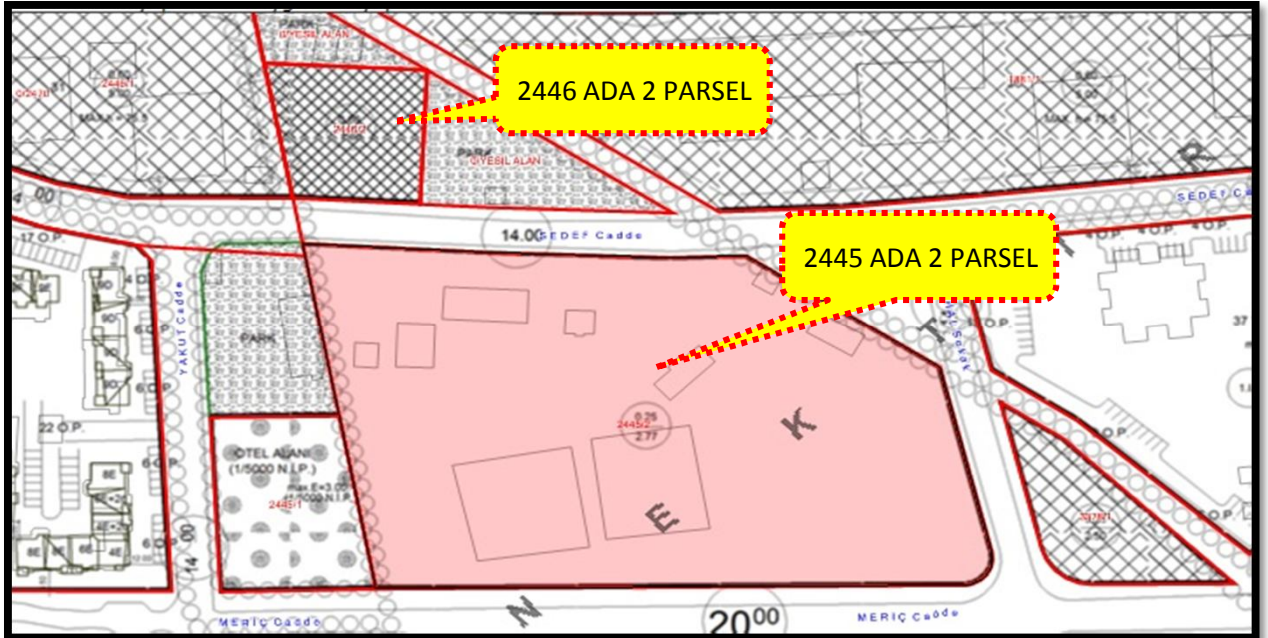
Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 05.12.2012 tarih 626657-625865-626658 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre, 18.01.2001 tt.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 pafta , 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim İmar Planı'nda 2445 Ada 2 Parsel Maks. Taks:0.25, Kaks:2.77, H:Serbest irtifalı, Konut alanında, 2446 Ada 2 Parsel Maks. Taks:0.60, Kaks:1.80, H:Serbest irtifalı, Ticaret alanında, 3382 Ada 1 Parsel Maks. Taks:0.25, Kaks:2.24, H:Serbest irtifalı, Konut alanında kalmakta olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; planlarda değişiklik yapılmadığı bilgisi alınmış olup gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin üst ölçek planları 22.12.1198 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İlave Nazım İmar Planıdır.





2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSATLARI

2445 Ada 2 parselde bulunan bloklara ait yapı ruhsatları incelenmiştir.

2446 Ada 2 parselde bulunan bloğa ait yapı ruhsatı incelenmiştir.

3382 Ada 1 parselde bulunan bloklara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir.

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
2445/2	A	22.01.2010	C:1 S:30-2	200	38.111,00
2445/2	B	22.01.2010	C:1 S:30-1	199	38.101,00
2445/2	OTOPARK	22.01.2010	C:1 S:30		94.904,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					171.116,00

A ve B Blokların yapı sınıfı yapı ruhsatında IV.A, Otopark bloğunun yapı sınıfı III.A olarak belirtilmiştir.

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
2446/2	OFİS-DÜKKAN	01.10.2010	10-1	15	9.285,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					9.285,00

Yapı sınıfı yapı ruhsatında IV.A olarak belirtilmiştir.

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
3382/1	A	20.07.2009	C:7 S:1-1	240	29.938,00
3382/1	B	20.07.2009	C:7 S:1-2	180	23.682,00
3382/1	C	20.07.2009	C:7 S:1-3	1	300,00
3382/1	D	24.02.2011	C:2 S:1-88 (Tadilat Ruhsatı)	1	24.718,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					78.638,00

A ve B Blokların yapı sınıfı yapı ruhsatında IV.A, C ve D blokların yapı sınıfı III.B olarak belirtilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

Taşınmazların içinde yer aldığı parsellerde bulunan yapılara ilişkin 3382 Ada 1 Parselde bulunan yapılara ait Yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup tarih ve numaraları aşağıdaki gibidir.

Ada / Parsel	Blok No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
3382/1	A	04.11.2011	11-216A	240	29.938,00
3382/1	B	04.11.2011	11-216B	180	23.682,00
3382/1	C	04.11.2011	11-216C	1	300,00
3382/1	D	04.11.2011	11-216D	1	24.718,00
İSKAN BELGESİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM ALANI					78.638,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2445 Ada 2 Parsel için kat irtifakı kurulmuş olup hali hazırda parsel üzerindeki yapılar inşaat halindedir. 2446 Ada 2 parselde kat irtifakı kurulmamış olup hali hazırda My Towerland satış ofisi bulunmaktadır. Ofis bloğunun inşaatı başlamamıştır. 3382 Ada 1 Parselde kat mülkiyeti kurulmuş olup yer alan taşınmazların ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Ataşehir Doğu Bölgesi 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İşİ, toplam 3 adet parseli konu etmektedir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi My Towerland projesi kapsamında 2445 Ada 2 parselde yer alan 368 adet bağımsız bölüm, 2446 Ada 2 parselde yer alan 15 adet ünite ve 3382 Ada 1 parselde yer alan 34 adet bağımsız bölümdür.

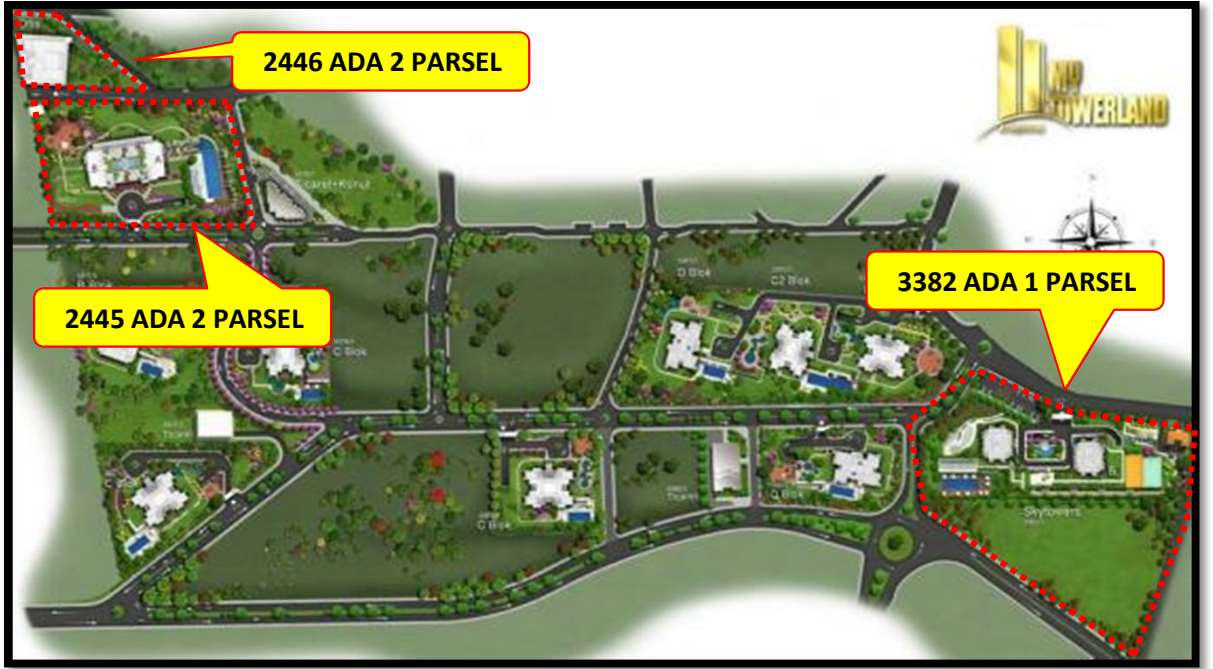
2445 Ada 2 parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere 2 adet blok inşaa edilmekte olup toplamda 388 adet konut ve 1 adet dükkan olmak üzere 399 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hali hazırda inşaat halindedir.Bu bloklar proje içerisinde Andromeda Plus olarak adlandırılmaktadır.

2446 Ada 2 parsel üzerinde 1 adet ticaret bloğu inşaa edilecek olup 12 adet ofis ve 3 adet dükkan olmak üzere toplamda 15 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Hali hazırda inşaat başlamamıştır. Parsel üzerinde geçici olarak My Towerland satış ofisi bulunmaktadır.

3382 Ada 1 parsel üzerinde inşa edilmiş olan 2 adet konut, 1 adet villa ve kafeterya bloğu mevcut olup 4 blokta toplamda 422 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hali hazırda bağımsız bölümler konut olarak kullanılmaktadır. Bu bloklar proje içerisinde Sky Towers olarak adlandırılmaktadır.

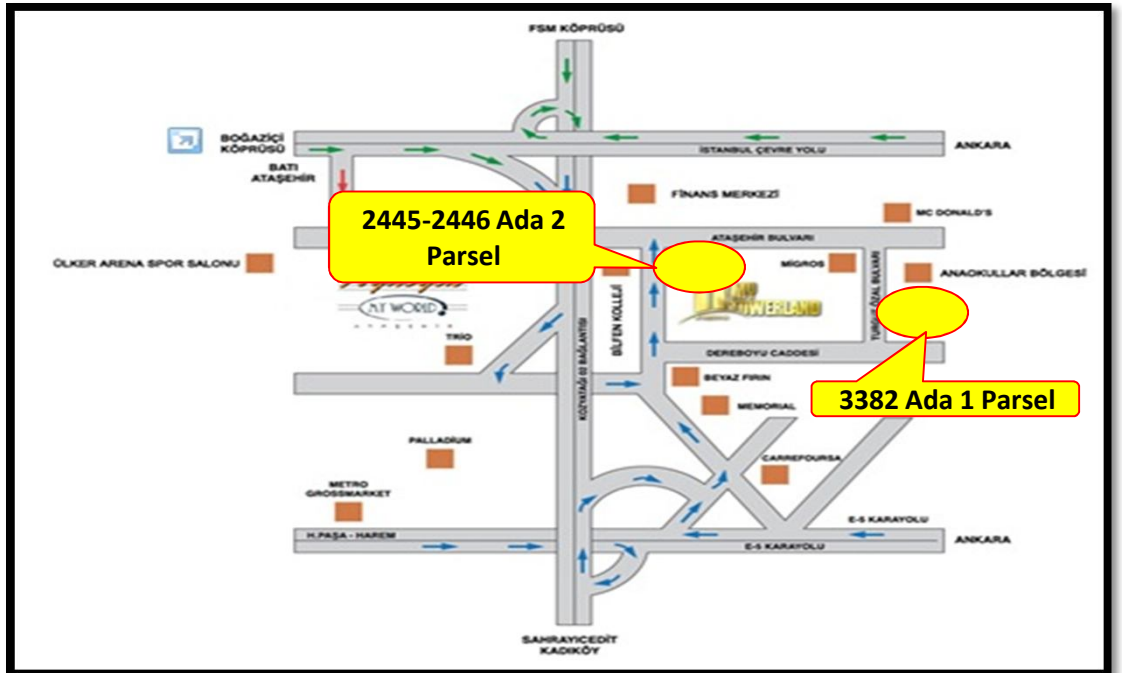
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

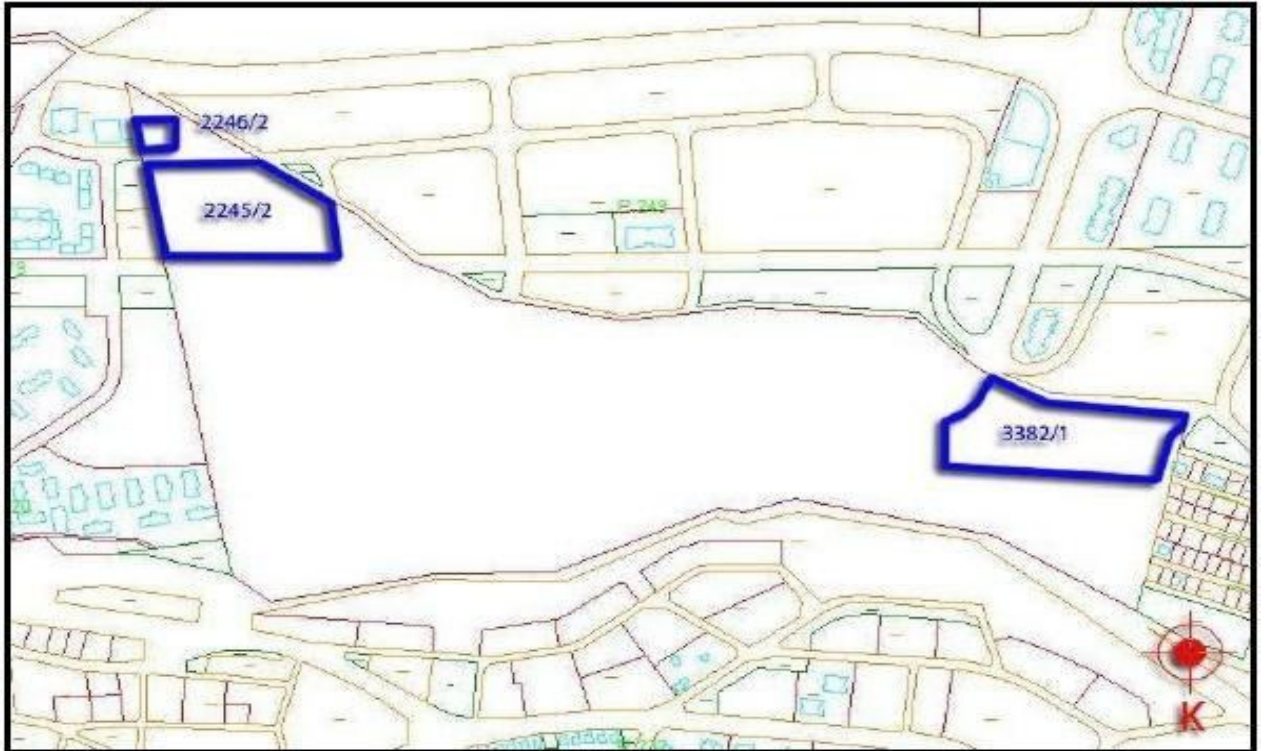
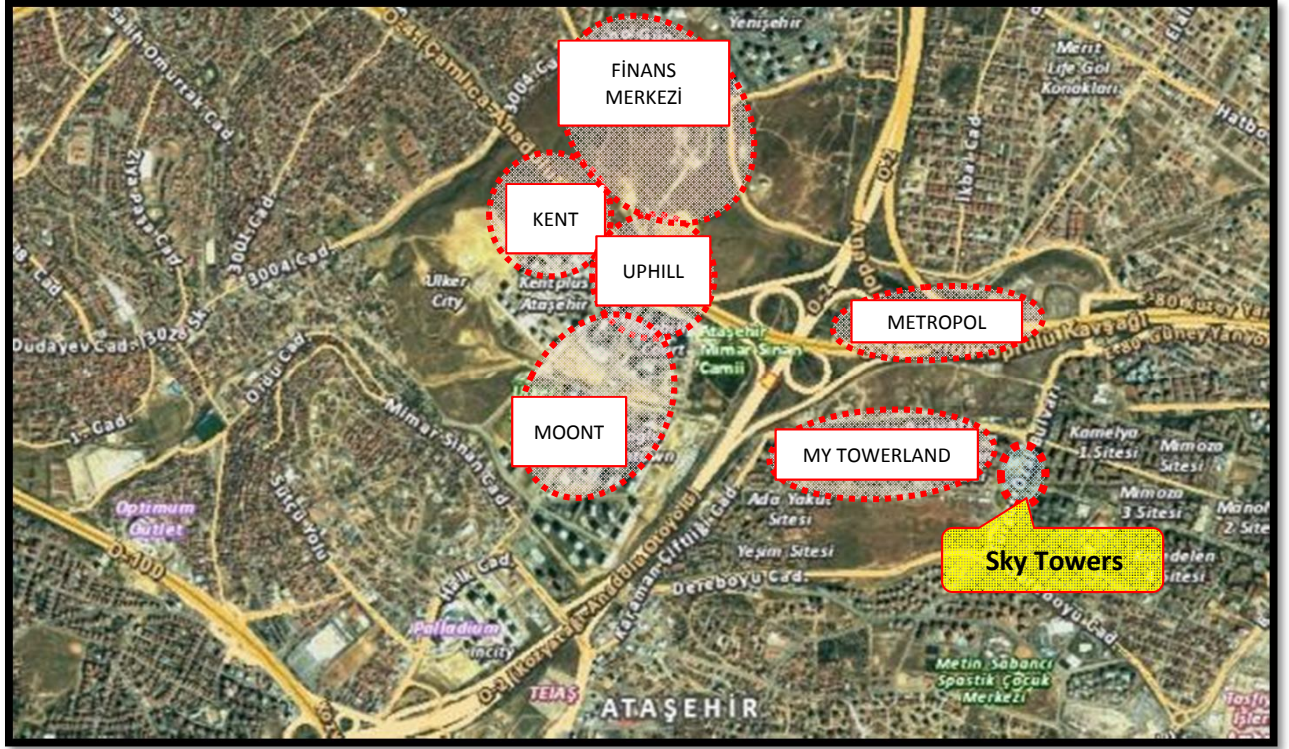
Değerleme konusu taşınmazlar Ataşehir Doğu Bölgesi'nde yer alırlar.Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede özellikle son yıllarda lüks nitelikli konut projeleri inşaa edilmiştir. Yakın çevresinde, Metropol İstanbul Projesi, Ata blokları, Finans Merkezi, Ağaoğlu My World, Uphill Court, Kent Plus siteleri yer almaktadır. Boğaziçi Köprüsü'ne 12 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne takribi 16 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na mesafesi takribi 23 km dir.



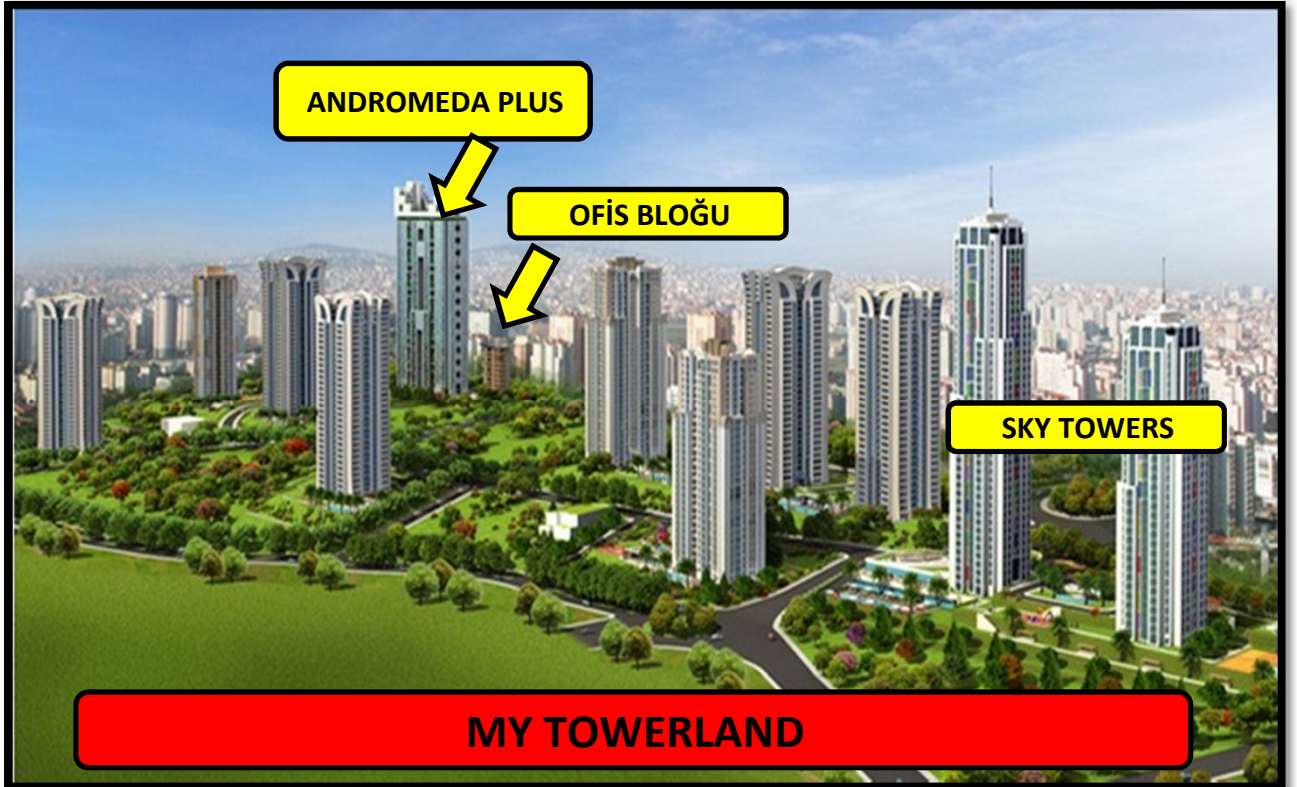
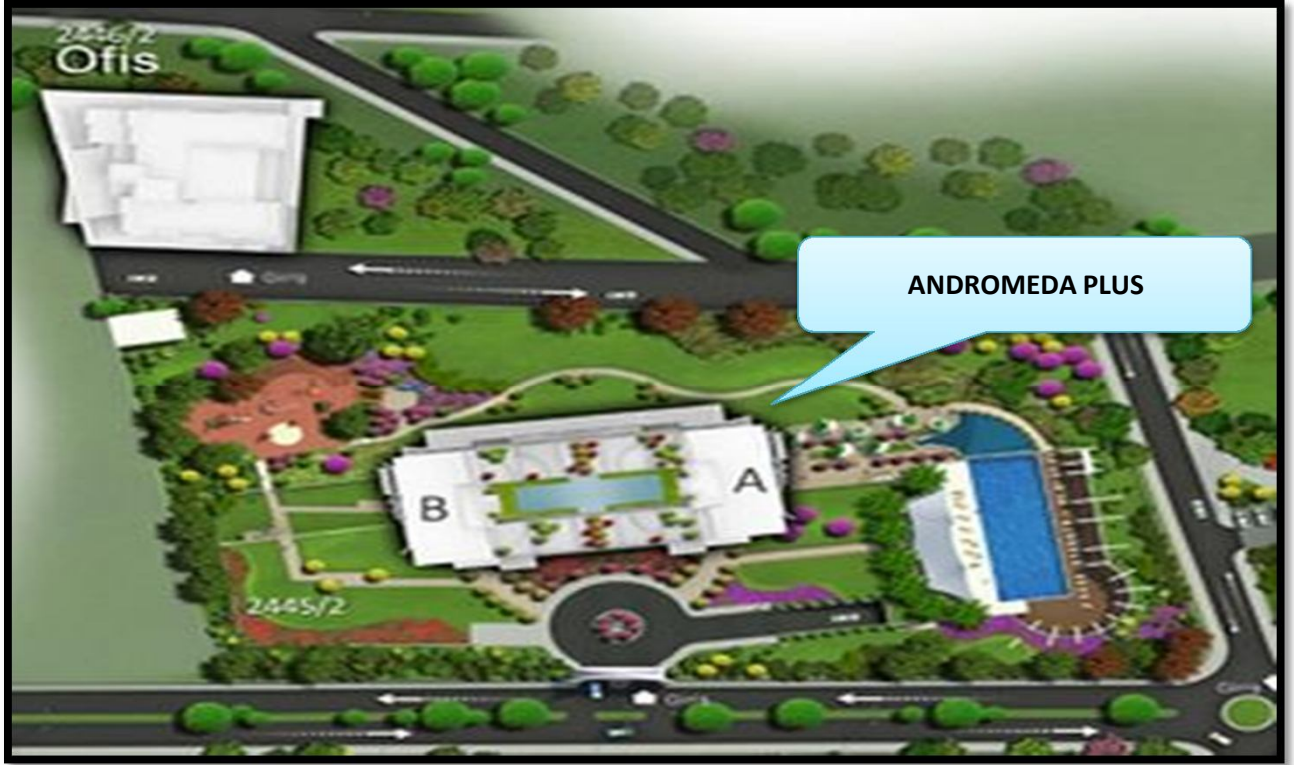
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım Ataşehir Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. 2445 Ada 2 Parsel ve 2446 Ada 2 Parseller Ataşehir Bulvarı girişinde yer almakta iken 3382 Ada 1 Parsel Ataşehir Bulvarı'ndan Migros yönüne devam edildiğinde Turgut Özal Bulvarı'na dönmek suretiyle erişim sağlanır. My Towerland Projesi Kapsamında yer alan 3382 Ada 1 Parselde bulunan projede Sky Towers olarak adlandırılan Kuleler Dereboyu Caddesi ile Turgut Özal Bulvarı kesişiminde yer alır. Taşınmazlara Ataşehir ve Küçükbakkalköy vasıtaları ile ulaşım sağlanabilmektedir.









3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan ;

2445 Ada 2 Parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 17.655,21m² alana sahiptir. Parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere toplam 399 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur.

2446 Ada 2 Parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 1.750,48m² alana sahiptir. Taşınmaz üzerinde yapılacak inşaat ile ilgili olarak 15 adet bağımsız bölüm için yapı ruhsatı alınmış olup henüz kat irtifakı kurulmamış, inşaaata başlanmamıştır. Parsel üzerinde geçici olarak *inşaa edilmiş satış ofisi bulunmaktadır.*

3382 ada 1 parsel sayılı taşınmaz 18.827,17 m² alana sahiptir. Parsel üzerinde A,B,C ve D blok olmak üzere toplam 422 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kurulmuştur.

2445 Ada 2 Parsel üzerinde konut-dükkan içeren 2 adet bloktan oluşan lüks nitelikte bir proje bulunmaktadır. 2 adet blok ve otopark bloğunun toplam kullanım alanı yapı ruhsatı belgelerinde 171.116 m² dir.

2446 Ada 2 Parsel üzerinde ofis-dükkan içeren 1 adet blok inşaatı inşaa edilecek olup halihazırda parsel üzerinde geçici satış ofisi bulunmaktadır. 1 adet bloğun toplam kullanım alanı yapı ruhsatı belgelerinde 9.286 m² dir.

3382 Ada 1 Parsel üzerinde konut-villa ve kafeterya içeren 4 adet bloktan oluşan lüks nitelikte bir proje bulunmaktadır. 2 adet konut bloğu, 1 adet villa bloğu ve 1 adet kafeterya bloğunun toplam kullanım alanı yapı kullanma izin belgelerinde 78.638 m² dir.

Değerlemesi yapılan 417 adet bağımsız bölümün alan bilgileri, buldukları kat bilgileri, yön bilgileri, oda-salon sayılarına ilişkin bilgiler Ek-2' de yer alan listede belirtilmiştir.

2245 ADA 2 PARSEL YAPI GRUPLARI	RUHSAT ALANI
KONUT BLOKLARI (2 ADET)	76.212,00
OTOPARK BLOKLARI (1 ADET)	94.904,00
TOPLAM	171.116,00

2246 ADA 2 PARSEL YAPI GRUPLARI	RUHSAT ALANI
OFIS-DUKKAN BLOKLARI (1 ADET)	9.286,00
TOPLAM	9.286,00

3382 ADA 1 PARSEL YAPI GRUPLARI	RUHSAT ALANI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALANI
KONUT BLOKLARI (2 ADET)	53.620,00	53.620,00
VİLLA BLOKLARI (1 ADET)	300,00	300,00
KAFETERYA BLOKLARI (1 ADET)	24.718,00	24.718,00
TOPLAM	78.638,00	78.638,00

ANDROMEDA PLUS



SKY TOWERS



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV-A
Kullanım Amacı	:	KONUT
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ KOMBİ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	PANEL CAM GIYDİRME
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	SİTEİÇİ

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input type="checkbox"/>	2.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Sky Towers'da yer alan taşınmazlarda iç mekanlar lüks yapı malzemeleri ile bezenmiş durumdadırlar. Odaların ve salonların zeminleri parke, duvarları saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda hilton lavabo, duşakabin vb. ürünler bulunmaktadır.

Andromeda Plus blokları henüz inşaat halinde olup bitmişlik seviyesi Emlak Konut GYO'dan alınan bilgilere ve gözlemlere göre yaklaşık % 60 seviyesindedir.

Ofis bloğunda ise henüz inşaat başlanmamış olup geçici satış ofisi bu parsel üzerinde yer almaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km² alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km²'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

İstanbul için 2010 yılındaki nüfus 15.4 milyon, istihdam 6 milyon olarak öngörülmüştür. Nüfusun %34'ünün, istihdamın ise %33'ünün kentin Asya yakasında yerleşmesi öngörülmüştür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Ataşehir İlçesi

Nüfus: 351,046

Yüzölçümü: 25,84 km²

Mahalle: 17

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 kilometrekaredir, nüfusu 351.046'dir ve sınırları dahilinde toplam 17 mahalle vardır.

5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 6 Mart 2008'de T.B.M. Meclisinde kabul edildi ve 22.03.2008 Tarih ve 26824 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi. 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 İlinde Ataşehir İlçesi kurulmuştur." Şeklinde tanımlanmıştır. İlçenin yüzölçümü 26 km.dir.

Ataşehir İlçesi, Kadıköy İlçesinden 7, Üsküdar İlçesinden 3 ve Kartal (Samandıra) İlçesinden 1 mahalle olarak 13 mahalleden oluşmak kaydıyla kurulmuştur. Ancak Ümraniye İlçesinden bağlanan Yeni Çamlıca Mahallesi, Ümraniye Belediye Meclisinin Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla 4 mahalleye bölünmüştür. Bunlar; Yeniçamlıca, Mimar Sinan, Mevlana ve Yenişehir mahalleleridir. Yine Ümraniye'den ayrılarak Ataşehir İlçesine bağlanan Mustafa Kemal ve Namık Kemal Mahallelerinin bir bölümü, Ümraniye Belediye Meclisi Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla, Mustafa Kemal Mahallesinin bir bölümü ile Namık Kemal Mahallesinin Ataşehir'de kalan bölümü birleştirilerek Aşık Veysel Mahallesi, diğer kısmı ise yine Mustafa Kemal Mahallesi olarak kalmıştır. Son haliyle İlçe 17 Mahalleden oluşmaktadır.

İlçeye ismini veren Ataşehir yerleşim alanı ise 1990'lı yıllardan itibaren TOKİ'nin öncülüğünde gerçekleştirilen konut ve iş merkezleri yapılaşması ise çağdaş şehirciliğin bütün özelliklerini taşımaktadır. Başta güvenlik olmak üzere her türlü ihtiyacın rahatça karşılanabildiği siteler şeklindeki yapılaşma halen cazibesini arttırarak devam ettirmektedir. Bu yapılaşma ilçenin, daha az gelişmiş bölümleri içinde kentsel dönüşüm projeleri ile örnek oluşturma özelliğine sahiptir. İlçe 25 kilometrekare yüzölçümüne sahip olup, İstanbul'un geneli gibi kısmi engebeli bir konuma sahiptir. D100 karayolu, E80 ve 02 otoyol ve çevre yolu arasında kalan İlçe özellikle şehirlerarası ulaşım yönünden büyük avantajlara sahiptir. İlçenin güneybatısında Kadıköy, güney ve güneydoğusunda Maltepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye ve doğusunda Sancaktepe İlçeleri ile mülki sınırları itibari ile komşudur.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ataşehir Belediyesi, Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifai bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Hızla gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * 2445-2446 Ada 2 parselde yer alan bloklarının yapı ruhsatı belgeleri mevcuttur.
- * 3382 Ada 1 parselde yer alan bloklarının yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- * Tercih edilen prestijli bir sitede yer alırlar.
- * 2445 Ada 2 parselde kat irtifakı kurulmuştur.
- * 3382 Ada 1 parselde kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Sky Tower'da 24 saat güvenlik, yüzme havuzu, açık kapalı otopark ve sosyal tesis mevcuttur.
- * İnşaat kalitesi açısından yüksek standartlarda inşa edilmektedir.
- * İstanbul'un yeni konut merkezi niteliğinde olan Ataşehir Bölgesinde, iyi bir konumda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede konut arzı yüksek olup, değişik niteliklerde birçok konut projesi bulunmaktadır.
- * Andromeda Plus'ta inşaat devam etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Ataşehir Doğu Bölgesi 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ kapsamında inşa edilmekte ve inşaa edilmiş olan My Towerland bünyesindeki Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan bağımsız bölümlerin değerlemesine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Projede yer alan 2445 Ada 2 Parselde bulunan 368 adet ünitenin ve 2446 Ada 2 Parselde bulunan 15 adet ünitenin mevcut duruma esas toplam değerinin tespitinde Piyasa Değeri Yaklaşımı ve Yeniden İnşaa Etme Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

-Bağımsız bölümlerin bulunduğu Projenin Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) ve arsa birim m² değerinin takdir edilmesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmıştır.

-Projede yer alan 3382 Ada 1 Parselde bulunan kat mülkiyeti kurulmuş olan 34 adet bağımsız bölüm için Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak projedeki 417 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümünün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bölgedeki Konut Emsalleri

Metropol İstanbul

Ataşehir Finans Merkezi bölgesinin en prestijli projelerinden biri olan Metropol İstanbul, Varyap ve Gap İnşaat ortak girişimi tarafından inşa edilmektedir. 3 blok halindeki projenin kule bloğu avrupanın en yüksek yapılarından biri olacaktır. Proje ofis, residence ve otel ile alışverişmerkezinden oluşan karma bir projedir.



1+0	48	350.000	7.292
1+1	62	450.000	7.258
2+1	100	680.000	6.800
3+1	200	1.365.000	6.825
4+1	230	1.480.000	6.435
Ortalama			6.758

Uphill Court

Batı Ataşehirin ilk büyük konut projelerinden biri olan Uphill Court bölgenin tam merkezinde, çok iyi bir noktadadır. İki kulesi ile residence konforu sunmaktadır. Ayrıca apartman blokları bulunmaktadır.



1+1	68	345.000	5.074
2+1	112	540.000	4.821
3+1	125	610.000	4.880
3+1	158	750.000	4.747
4+1	196	950.000	4.847
6+1	280	1.750.000	6.250
Ortalama			5.266

Kentplus Ataşehir

Uphill Court ve Varyap Meridian projeleri arasında, bağlantı yoluna cephe konumunda olan Kentplus projesi Finan Merkezinin tam karşısında yer alır. Benzer tipte aptman bloklarından oluşan bir konut projesi niteliğindedir.



1+1	72	330.000	4.583
2+1	108	530.000	4.907
3+1	137	650.000	4.745
3+1	160	730.000	4.563
3+1	180	775.000	4.306
4+1	200	825.000	4.125
Ortalama			4.481

Deluxia Palace & Deluxia Suits

Varyap Meridian projesinin güneyinde konumlu olan ve Teknik Yapı Firması tarafından iki ayrı proje şeklinde inşa edilmekte olan proje bölgenin yeni ve nitelikli projelerindedir.



1+0	38	260.000	6.842
1+1	58	360.000	6.207
1+1	67	395.000	5.896
2+1	90	520.000	5.778
3+1	130	750.000	5.769
3+1	131	790.000	6.031
Ortalama			5.982

*** Gold Emlak**

0 216 3246262

My Towerland'da 6. katta 117m² 3+1 daire için 475.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(4.060.-TL/m²)

*** Ar Emlak**

0 216 3850202

Sky Towers'da 41. katta manzaralı 360m² 4+1 daire için 1.200.000.-USD (2.160.000.-TL) satış bedeli istenmektedir. (6.000.-TL/m²)

*** Century 21 Beta**

0 216 4551188

Sky Towers'da 14. katta manzaralı 136 m² 3+1 daire için 610.000.-TL satış bedeli istenmektedir. (4.485.-TL/m²)

*** Hüryap Emlak**

0 216 4561212

Sky Towers'da 9. katta manzaralı 64 m² 1+1 daire için 355.000.-TL satış bedeli istenmektedir. (5.547.-TL/m²)

*** Remax Fores**

0 216 6886688

Sky Towers'da 26. katta manzaralı 108 m² 2+1 daire için 520.000.-TL satış bedeli istenmektedir. (4.815.-TL/m²)

Kiralık Konut Emsalleri:

*** Turyap**

Tel : 0216 411 38 59

Sky Towers'da 15. katta 64m² 1+1 daire için 1.400.-TL/AY kira bedeli istenmektedir. (22.-TL/m²)

*** Vesta Emlak**

Tel : 0216 456 65 56

Sky Towers'da 22. katta 85m² 2+1 daire için 2.000.-TL/AY kira bedeli istenmektedir. (24.-TL/m²)

Sky Towers'da 11. katta 105m² 3+1 daire için 2.000.-TL/AY kira bedeli istenmektedir. (19.-TL/m²)

*** Atacity Emlak**

Tel : 0216 456 45 76

Sky Towers'da 19. katta 110m² 3+1 daire için 2.250.-TL/AY kira bedeli istenmektedir. (20.-TL/m²)

*** Reality World Emlak**

Tel : 0216 688 75 00

Sky Towers'da 6. katta 68m² 1+1 daire için 1.300.-TL/AY kira bedeli istenmektedir. (19.-TL/m²)

Sky Towers'da 4. katta 138m² 3+1 daire için 2.100.-TL/AY kira bedeli istenmektedir. (15.-TL/m²)

*** Ataşehir Continent Emlak**

Tel : 0216 456 56 60

Sky Towers'da 24. katta 65m² 1+1 daire için 1.450.-TL/AY kira bedeli istenmektedir. (22.-TL/m²)

*** Remax Senfoni**

Tel : 0216 456 56 00

Sky Towers'da 15. katta 107 m² 2+1 daire için 2.150.-TL/AY kira bedeli istenmektedir. (20.-TL/m²)

*** Remax Fores**

Tel : 0216 688 66 88

Sky Towers'da 30. katta 110 m² 2+1 daire için 2.000.-TL/AY kira bedeli istenmektedir. (18.-TL/m²)

*** Remax İz**

Tel : 0212 280 27 27

Sky Towers'da 25. katta 82 m² 1+0 daire için 1.600.-TL/AY kira bedeli istenmektedir. (20.-TL/m²)

Arsa Emsalleri:

*** Medyadan**

* Taşınmaza çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan yaklaşık 10 dönüm yüzölçümlü arsa 2012 yılında İş GYO tarafından 9.000.000.-TL bedel ile satın alınmıştır. Finans Merkezinde kalan son arsalardan olup konum olarak da diğer arsalardan çok daha iyi bir noktadadır. Alıcı kurumun ve bölgenin özellikleri nedeniyle piyasa değerinin üzerinde gerçekleşmiş bir satış olduğu düşünülmektedir. (9.000-TL/m²)

* Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461.73 m² alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır.(m² bedeli 3.889 TL/m²)

*Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384.47 m² alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.(m² bedeli 3.889 TL/m²)

* Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut alanı imarına sahip 5.905,94 m² alanlı parsel 2009 yılında 20.626.400 TL bedelle Teknik Yapı Firmasına satılmıştır. (m² bedeli 3.490 TL/m²)

* Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut alanı imarına sahip 17.193.84 m² alanlı parsel 2009 yılında 53.631.400 TL bedelle Teknik Yapı Firmasına satılmıştır. (m² bedeli 3.120 TL/m²)

*** İbrahim Kultay**

Tel : 0 532 490 31 83

Batı ataşehir karşısında, Barbaros Mahallesi'nde yapılaşmış çevre içinde yer alan 457 m² yüzölçümlü arsa 3.425.000.-TL bedelle satılıktır. (7.495-TL/m²)

*** Asedaş Emlak**

Tel : 0 216 455 15 00

Ataşehir merkezde tam konumu bilinmeyen az sayıda boş arsadan biri olduğu ifade edilen 12.000 m² alanlı arsa 97.200.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal 1.90 imarlıdır. (8.100-TL/m²)

*** Ares Emlak**

Tel : 0 216 469 10 81

Ataşehir k.Bakkalköy mevkiinde, hastaneler ile merkez arasında konumlu 8500 m² alanlı KAKS=0,90 imarlı arsa için 42.500.000-TL istenilmektedir. (5.000-TL/m²)

*** Remine Emlak**

Tel : 0 532 558 60 56

Türk-İş Blokları arkasında, Şerif Ali mevkiinde 7 dönüm yüzölçümlü emsal=0,75 imarlı arsa için 14.500.000-TL(26.100.000.-TL) istenilmektedir. (3.728-TL/m²)

Ticari (Dükkan) Emsaller

Bölgede yapılan incelemeler sonucu elde edilmiş olan veriler aşağıdaki gibidir.

Proje adı / Konumu	Tipi	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m ²)
Varyap Meridian	Dükkan	338	6.200.000	18.343
Varyap Meridian	Dükkan	230	4.500.000	19.565
Varyap Meridian (Meridian For Business)	Dükkan	210	4.150.000	19.762
Ağaoğlu My Shop (satıldı-2010)	Dükkan	70	960.000	13.714
Ağaoğlu My Shop (satıldı-2010)	Dükkan	138	1.560.000	11.304
Ağaoğlu My Shop (satıldı-2010)	Dükkan	434	3.338.000	7.691
Ağaoğlu My Prestige	Dükkan	250	1.850.000	7.400
Ata bloklarında cadde üzeri	Dükkan	40	495.000	12.375
Ata bloklarında cadde üzeri	Dükkan	52	380.000	7.308
Taç Spor Tesislerinde (75+75)	Dükkan	150	1.170.000	7.800
Atatürk Mahallesi Çarşısı içi	Dükkan	1236	9.500.000	7.686
	Ortalama			10.833
Kiralık Emsaller				
Ağaoğlu My World (Kiralık)		970	35.000	36
Varyap Meridian (Meridian For Business)		268	26.000	97
Ağaoğlu My World (Kiralık)		390	10.000	26
	Ortalama			44

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		475.000	2.160.000	610.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	135	117	360	136
BİRİM M ² DEĞERİ		4.060	6.000	4.485
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-15%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.840	3.045	5.100	3.364

*Karşılaştırma tablosu 135M² 3+1 daire için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar bu daire ile mukayese edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan konut vasıflı site içinde konumlu konutların pazarlanan birim m² değerlerinin 3.500-7.000.-TL/m² şeklinde geniş bir aralıkta değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden 3382 ada 1 parselde yer alan 135 m² alana sahip olan bağımsız bölümler için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m² değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

3382 ADA 1 PARSELDE BULUNAN 34 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞER TABLOSU	
TOPLAM (.-TL)	15.152.586,00
TOPLAM (.- USD)	8.418.103,33

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		97.200.000	42.500.000	26.100.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	17.655,21	12.000	8.500	7.000
BİRİM M ² DEĞERİ		8.100	5.000	3.729
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E: 2.77	E:1.90	E:0,90	E:0,75
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-25%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.750	7.695	3.750	2.796

*Karşılaştırma tablosu 2445 ada 2 parsel için düzenlenmiş olup diğer parsel bu parsel ile mukayese edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin 3.500 -5.000 TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. 2445 ada 2 parsel ile 2446 ada 2 parsel nolu taşınmazların imar koşulları birbirinden farklıdır. 2445 Ada 2 Parselin arsa birim m² fiyatı 4.750.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Bu parselin yapılaşma koşulu 2446 Ada 2 parseli göre inşaat hakkının daha az olması nedeniyle 2446 Ada 2 parsel için arsa birim m² fiyatı 4.200.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 2 adet parsel için takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

2445 ADA 2 PARSEL VE 2446 ADA 2 PARSEL ARSA DEĞERİ

Ada/Parsel	Parsel Alanı (m ²)	383(*) adet bölümün hisse alanı (m ²)	Birim m ² Fiyatı (TL/m ²)	Toplam Arsa Değeri (TL)	383 adet bölümün Hissesine Tekabül Eden Arsa Değeri (TL)
2445/2	17.655,21	16.685,02	4.750,00	83.862.247,50	79.253.845,00
2446/2	1.750,48	1.750,48	4.200,00	7.352.016,00	7.352.016,00
TOPLAM	19.405,69	18.435,50	4.700,39	91.214.263,50	86.605.861,00
383 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)					86.605.861,00
383 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)					48.114.367,22

*2445 ada 2 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, bu parseldeki bağımsız bölümlerden Emlak Konut GYO A.Ş.'ye kayıtlı olan 368 adet bağımsız bölüm ve 2446 ada 2 parselin tamamını oluşturan ve onaylı çarşaf listede belirtilmiş olan 15 adet taşınmazın toplam sayısı 383' dür.

Bu durumda, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı Ataşehir Doğu Bölgesi 1.Etap sözleşmesi kapsamındaki 2 adet parselin toplam arsa değeri için 91.214.263,50.-TL takdir edilmiştir. Proje bünyesinde bulunan Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan 383 adet bağımsız bölümün arsa paylarının karşılığı olan hisselerin toplam arsa değeri için ise 86.605.861.-TL takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Proje bünyesindeki Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların mevcut duruma esas değeri hesaplanırken yöntem olarak yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu yöntem kullanılırken 2445 Ada 2 Parsel ve 2446 Ada 2 Parselde yer alan bağımsız bölümlerin arsa payının değeri üzerine her blokta yer alan bağımsız bölümlerin inşaat maliyetleri (toplam 383 adet bölümün) ilave edilmiştir. Arsa değeri olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilmiş olan arsa değerleri kullanılmıştır.

3382 Ada 1 Parsel üzerindeki yapılar kat mülkiyetli olup yeni inşa edilmiş olduklarından bu parsel için Yeniden İnşaa Maliyeti yöntemi kullanılmamıştır.

Ayrıca Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan % 47 hasılat payının değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre projenin tamamı için düzenlenmiş olan ve ekte sunulan Nakit akımları tablosundan elde edilen toplam değerlerin %47 si dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 142.568.607.-TL sonucuna ulaşılmıştır.

Arsa değeri için kullanılan iki yöntem arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlerinin piyasa koşullarına ve arz/talep oranına bağlı olarak değişiklik göstermesi de dikkate alındığında arsa değerinde piyasa değeri yaklaşımından elde edilen değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla parsellerin toplam (1/1 hisse için) arsa değeri için; 91.214.263,50.-TL takdir edilmiştir. Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı 2445 ada 2 parseldeki 368 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına ve 2446 ada 2 parselin tamamına karşılık gelen arsa alanlarının toplam değeri için ise 86.605.861.-TL takdir edilmiştir.

Arsa üzerinde yapılacak projede inşaa edilen blokların bitmişlik seviyeleri dikkate alınmıştır. Bu duruma istinaden aşağıdaki hesaplamalar ile inşaat maliyeti ve gerçekleşmiş geliştirme maliyeti değerleri takdir edilerek projenin mevcut duruma esas değeri belirlenmiştir.

İnşaat Maliyeti Hesabı

Yapıların inşaat maliyetleri ruhsat alanları üzerinden yapı ruhsatında belirtilmiş olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan 2012 yılı inşaat birim maliyetleri üzerinden hesaplanmıştır. Yapı ruhsatlarında tüm blokların yapı sınıfları 4.A olarak belirtilmiştir. Bağımsız bölümlerin karşılığı olan yapı ruhsatına esas alan hesaplanırken; her blok için onaylı çarşaf listede belirtilmiş olan konut/işyeri alanları toplamı ile toplam inşaat alanı (ortak alanlar dahil) oranı hesaplanmıştır. Bu oranlar her bloktaki değerlemeye konu edilen bağımsız bölüm brüt alanları ile çarpılarak 383 adet ünitenin yapı ruhsatına esas alanı yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Ada No	Parsel No	Blok	İnşaat Alanı	Bağımsız Bl. Satış Alanı	İnşaat Alanı / Konut Alanı Oranı	Bağ. Bölüm Say.
2445	2	A	38.111,00	27.229,47	1,40	200
2445	2	B	38.101,00	27.134,66	1,40	199
2446	2	OFİS	9.286,00	3.196,97	2,90	15

Blok	İnşaat Alanı	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
A	38.111,00	850	32.394.350,00	0,60	19.436.610,00
B	38.101,00	850	32.385.850,00	0,60	19.431.510,00
OFİS	9.286,00	615	5.710.890,00	0,00	0,00
OTOPARK	94.904,00	437	41.473.048,00	0,60	24.883.828,80
Çevre Düzeni	19.405,69	250	4.851.422,50	0,60	2.910.853,50

PROJENİN TAMAMI TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ	116.815.560,50	0,57	66.662.802,30
--------------------------------------------------	-----------------------	------	----------------------

*Çevre Düzeni Maliyetlerinin toplam maliyetlere oranı yaklaşık %5 olarak hesaplanmıştır.

2445 ADA 2 PARSEL, 2446 ADA 2 PARSELDEKİ DEĞERLENEN BÖLÜMLER İÇİN "BİNA İNŞAAT" MALİYETLERİ HESABI						
Blok	383 adet Bölümün Brüt alanı (m ²)	İnşaat Alanı Oranı	383 adet Bölümün İnşaat alanı (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
A	25.704,40	1,40	35.976,48	615	0,60	13.275.319,84
B	25.682,08	1,40	36.061,37	615	0,60	13.306.644,39
OFİS	3.196,97	2,90	9.286,00	615	0,00	0,00
383 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ BİNA İNŞAAT MALİYETİ						26.581.964,23

2445 ADA 2 PARSEL, 2446 ADA 2 PARSELDEKİ DEĞERLENEN BÖLÜMLER İÇİN "ORTAK ALAN VE SOSYAL DONATI" MALİYETLERİ HESABI					
İmalat Kalemi	Projenin Tamamı için Toplam Maliyet (TL)	Arsa Payı Oranı	383 adet Bölümün Payına Düşen Maliyet (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
OTOPARK	41.473.048,00	0,95	39.399.396	0,60	23.639.637,36
Çevre Düzenlemesi	4.851.422,50	0,95	4.608.851	0,60	2.765.310,83
383 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ "ORTAK ALAN" MALİYETİ					26.404.948,19

2445 ADA 2 PARSEL, 2446 ADA 2 PARSELDEKİ DEĞERLENEN BÖLÜMLER İÇİN TOPLAM GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	52.986.912,41
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

**Projenin Tamamı İçin (2445 Ada 2 Parsel ve 2446 Ada 2 Parsel)
İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı**

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir.

$$\begin{aligned} \text{Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti} &= 116.815.561 \text{ .-TL} \\ \text{Projenin Tamamı için Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti} &= 66.662.802 \text{ .-TL} \\ \text{Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı} &= \mathbf{57\%} \end{aligned}$$

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	303.337.461	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	116.815.561	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	91.214.264	.-TL
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ =	95.307.637	.-TL
Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı =	57%	
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	54.388.937	.-TL

2445 Ada 2 Parsel, 2446 Ada 2 Parseldeki Değerlenen Bölümler İçin Arsa Payları Oranı Hesabı

Arsa Payları Oranı, projenin tamamının arsa alanı içerisinde değerlemeye konu olan 383 adet bölümün arsa paylarının karşılığı olan alanların payıdır. Bu oran aşağıda hesaplanmıştır.

TOPLAM ARSA ALANI =	19.405,69 m ²
383 ADET ÜNİTENİN ARSA PAYLARI TOPLAMI =	18.435,50 m ²

383 adet Ünitenin Arsa Payları Oranı = 95,00%

Toplam Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti içerisinde 383 adet ünitenin arsa payı hesaplanırken yukarıda hesaplanmış olan Arsa Payları Oranı kullanılmıştır. Doğru orantı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyetleri, Arsa Payları Oranı ile çarpılmak sureti ile 383 adet Bağımsız Bölüm İçin Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

TOPLAM GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	54.388.937	.-TL
383 adet Ünitenin Arsa Payları Oranı =	95,00%	
383 ÜNİTE İÇİN GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	51.669.755	.-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ
(2445 ada 2 parseldeki 368 bağımsız bölüm ve 2446 ada 1 parselin tamamı)

2445 ada 2 parseldeki 368 bağımsız bölüm ve 2446 ada 1 parselin tamamının mevcut duruma esas toplam değeri yukarıda hesaplanmış olan 3 ayrı değer (arsa değeri+inşaat maliyeti + geliştirme maliyeti) toplamı ile elde edilmiş olan değer olacağından hareket ile mevcut duruma esas değer aşağıdaki şekilde 191.262.529.-TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa değeri (383 adet ünite için) =	86.605.861	.-TL
İnşaat Maliyeti (383 adet ünite için) =	52.986.912	.-TL
Proje Geliştirme Maliyeti (383 adet ünite için) =	51.669.755	.-TL
2445 ada 2 parseldeki 368 bağımsız bölüm ve 2446 ada 1 parselin Mevcut Durum Değeri =	191.262.529	.-TL
Mevcut Durum Değeri (USD) =	106.256.960	.-USD

6.3 - Gelir Yaklaşımı

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi

6.3.1 - (3382 Ada 1 Parselde Bulunan 34 Adet Taşınmaz)

- **Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 3382 Ada 1 Parselde bulunan kat mülkiyetli 34 adet bağımsız bölümün değerlemesinde doğrudan kapitalizasyon yöntemi de kullanılmıştır.**

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 4,5 - % 5,7 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı %5,5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

- Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir değer tablosundan da görüleceği üzere, **34 adet taşınmazın bu yönteme göre toplam değeri olarak 16.530.093,82.-TL** takdir edilmiş olup ekli listede değerler belirtilmiştir.

6.3.2 - İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi (2445 Ada 2 Parsel ve 2446 Ada 2 Parsel)

- 2445 Ada 2 Parsel ve 2446 Ada 2 Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte tablosu yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

2445 Ada 2 Parsel ve 2446 Ada 2 Parsel

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilen My Towerland Projesi kapsamında yer alan toplam 398 adet konut ünitelerinin satışa esas alanı 54.269,32 m² olarak, 4 adet dükkan ünitesinin ise satışa esas alanı 1.264,87 m² ve 12 adet ofis ünitesinin satışa esas alanı 2.026,91 m² olarak hesaplanmış olup alan bilgileri onaylı çarşaf listelerden alınmıştır.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %35'inin , 2.dönemde %35'inin, 3.dönemde ise %30' unun satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Dükkan ünitelerinde 1.dönemde %25 'inin , 2.dönemde % 75'inin 3.dönemde ise %0'ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ofis ünitelerinde 1.dönemde %15 'inin , 2.dönemde % 45'inin 3.dönemde ise %40'ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.650.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 6.500.- TL/M² ile gerçekleşeceği,izleyen yıllarda %12 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %12 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 "risksiz getiri oranı" olarak kabul edilmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre 2445 Ada 2 Parsel ve 2446 6.3.3 - Ada 2 Parselde Yer Alan Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda **303.337.461.-TL (168.520.812.-USD)** olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)	303.337.461 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)	168.520.812 .-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan konut-dükkan ve ofis kullanımının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

3382 ADA 1 PARSEL (34 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

- 3382 Ada 1 parselde kat mülkiyeti kurulduğundan 34 adet bağımsız bölümün değer takdirinde Piyasa Değer Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.
- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre;
34 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **15.152.586.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre;
34 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **16.530.093,82 -TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne 34 adet bağımsız bölüm için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

2445 ADA 2 PARSEL-2446 ADA 2 PARSEL (383 ADET ÜNİTE)

Projenin tamamı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 3 adet parselden oluşmaktadır. Ancak bu parsellerden 3882 ada da yer alan 1 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu nedenle aşağıdaki tabloda 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki 2445 Ada 2 Parsel ve 2446 Ada 2 Parsel dikkate alınarak takdir edilmiştir. Aynı sözleşme kapsamında yer alan 3382 ada 1 parsel üzerinde kat Mülkiyeti kurulmuş olduğundan bu parsel üzerindeki bağımsız bölümler "gayrimenkul" olarak değerlemeye konu edilmiş dolayısı ile proje hesaplamalarından ayrı tutulmuştur.

Raporun nihai değeri olarak ise 2445 ada 2 parselde yer alan 368 adet bağımsız bölümün, 2446 ada 2 parselin ve 3382 ada 1 parselde bulunan 34 adet bağımsız bölümün toplam mevcut durum değeri belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (2445 ada 2 parseldeki 368 bağımsız bölüm ve 2446 ada 1 parsel)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
191.262.528,61	106.256.960,34	#BAŞV!
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ (2445 ada 2 parsel ve 2446 ada 1 parsel)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
303.337.461,32	168.520.811,84	129.631.393,73
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%47)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
142.568.606,82	79.204.781,57	60.667.492,26
383 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
282.248.547,97	156.804.748,87	120.619.037,59

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1 , 150 m²'den büyük konutlar için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi, Ataşehir İlçesi Atatürk Mahallesinde kayıtlı 2445 Ada 2 parsel, 2446 Ada 2 Parsel ve 3382 Ada numaralı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ihale edilmiştir. Proje için 10.03.2006 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmıştır. Bu sözleşmenin 38.maddesi doğrultusunda 09.03.2010 tarihinde ek protokol düzenlenmiştir. Buna göre 322.008.268.60.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 47 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 151.343.886,22 .-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki konut nitelikli taşınmazların büyüklükleri, site içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 15-22.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

**Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına
6.5.6 - Alınması,Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde
Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

2445 ada 2 parsel ve 2446 ada 2 parselin İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

3382 ada 1 parselin İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "gayrimenkul" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazların Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;

rapor konusu taşınmazların

26.12.2012 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

206.415.115 .-TL

(İkiyüzaltımilyondörtüyonbeşbinyüzonbeşTürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
206.415.115	114.675.064	87.836.219

Bu değerlere KDV dahil değildir. KDV oranı, net 150 m²'den küçük konutlar için %1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük gayrimenkuller için %18'dir.

* 1 USD = 1,8000 .-TL

* 1 EURO = 2,3500 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.