

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN METROPOL İSTANBUL PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	13.05.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	01.06.2020
RAPOR TARİHİ	02.06.2020
RAPOR NO	EML-2005023
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ'NDE 3386 ADA 1 PARSELDE YER ALAN METROPOL İSTANBUL PROJESİ (1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	ATATÜRK MAHALLESİ, ERTUĞRUL GAZİ SOKAK, NO: 2E METROPOL İSTANBUL PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 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 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - 1 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller
- Ek 12** - Geçici Kabul
- Ek 13** - Yönetim Planı

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Metropol İstanbul projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan kat mülkiyetli Emlak Konut GYO A.Ş. de bulunan 1 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 değerlendirme 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.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / 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, aşağıda bilgileri bulunan Metropol İstanbul projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait hissenin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan kat mülkiyeti kurulmuş 1 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2005023 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL ve Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1204001	EML-1303001	
Rapor Tarihi	16.04.2012	08.03.2013	
Rapor Konusu	İSTANBUL DOĞU ATEŞEHİR BÖLGESİ 2. ETAP PROJESİ	İSTANBUL DOĞU ATEŞEHİR BÖLGESİ 2. ETAP PROJESİ (31 ADET B.B.)	
Raporu Hazırlayanlar	Berrin KURTULUŞ SEVER H.İbrahim AKYILDIZ	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	398.932.000	83.707.173	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.06.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, ADA: 3386 PARSEL:1,
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE METROPOL İSTANBUL PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	3386 ADA 1 PARSEL E:1.50 HMAX=SERBEST T1 TİCARET YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.800.813.100 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.208.550.853 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.072.261.450 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.325.680.816 TL
A BLOK 679 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERİ	4.813.080 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ATAŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	3386
Parsel No	:	1
Alanı (m ²)	:	99108,08
Vasfı	:	ARSA, 8'ER KATLI E1 ve E2, 60 KATLI A BLOK, 30 KATLI B BLOK VE 30 KATLI C1 BLOKLU BETONARME BİNALAR
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	4015
Cilt No	:	559
Sayfa No	:	55268
Tapu Tarihi	:	06.03.2018
Bağımsız Bl.No	:	679
Blok	:	A
Katı	:	55-56
Nitelik	:	DUBLEKS DAİRE

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın (A blok 679 numaralı bağımsız bölüm) takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.05.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde;

Beyan:

* Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2018 (18.05.2018 - 8942)

* Kat irtifakından kat mülkiyetine geçilmiştir. (08.01.2019 - 342)

Şerh:

* Şerh 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş lehine 99 yıllığı 1 krş bedelle kira şerhi) (14.12.2015 - 24550)

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

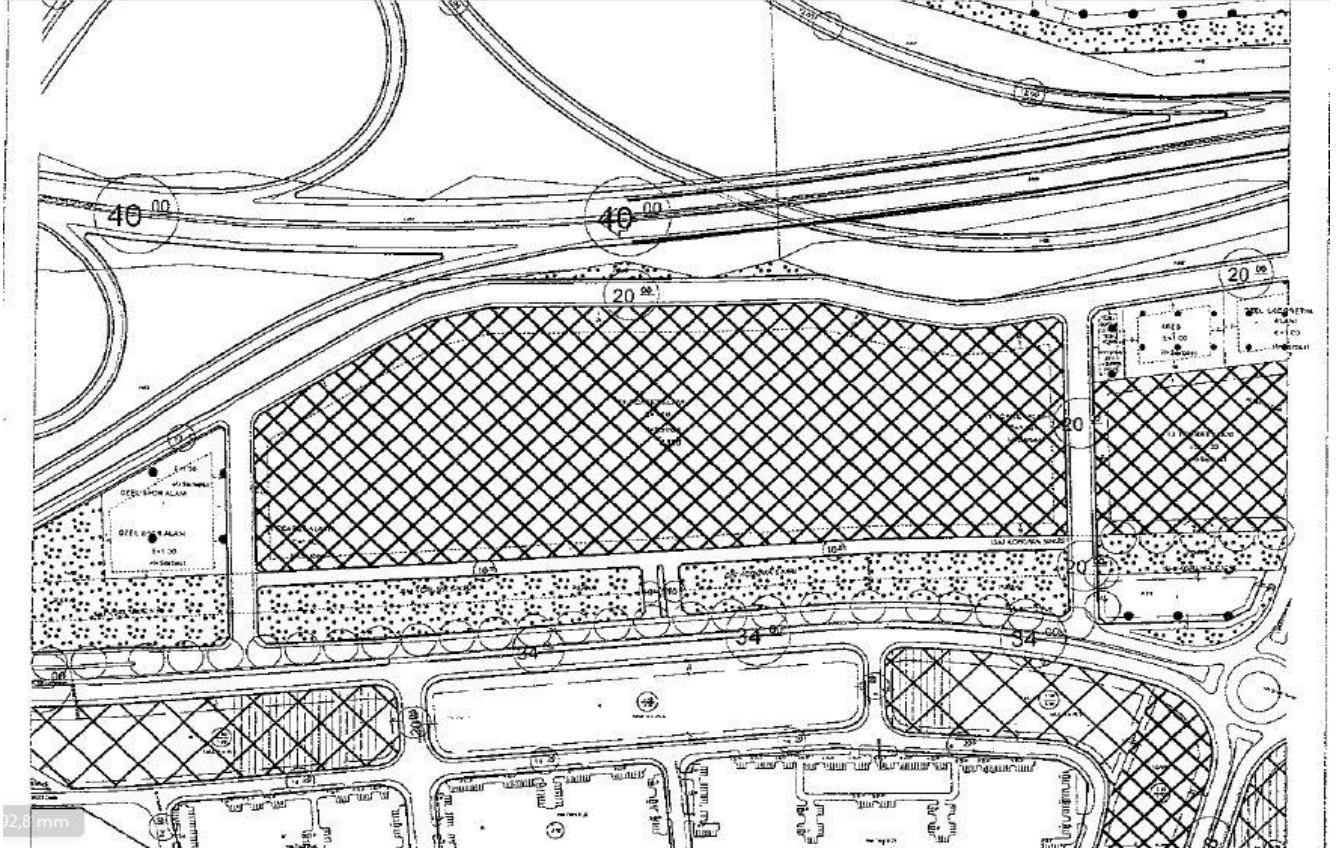
Değerlemeye konu parsel üzerinde 25 adet blok bulunmakta olup, A, B, C1 bloklar üzerinde 08.01.2019 tarih 342 yevmiye ile kat mülkiyetine geçilmiştir. Diğer bloklar üzerinde kat irtifakı 06.03.2018 tarihli kat irtifakı tesis edilmiştir. Tüm bloklar için kesin kabul yapılmış olup bağımsız bölümlerin devri yapılmış, A blok 679 numaralı bağımsız bölüm Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunmaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede, rapora konu parselde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 06.12.2011 tarihinde ve 105776 sayılı Makam Oluru ile onaylanmış olan Ataşehir Toplu Konut Alanı Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir. Yapılaşma koşulları aşağıda sunulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu parsel; Emsal:1.50, H:Serbest olan T1 lejantlı "Ticaret" alanında kalmaktadır. İlgili bazı plan notları aşağıda sunulmuştur:



A- ATAŞEHİR İLÇESİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI DOĞU BÖLGESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI DOĞU BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UİP, ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI FİNANS MERKEZİ DOĞU BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. T1 ve T2 ticaret alanlarında alışveriş merkezi, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, rezidans, sinema tiyatro ve kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb. fonksiyonlar yapılabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
2. T1 ve T2 ticaret alanlarında çekme mesafesi içerisinde 2 bodrum kat iskan edilebilir. 1. bodrum katın tamamı, 2. bodrum katın % 50 si emsal hesabına dahil değildir.
3. T1 ticaret alanlarında kot Ataşehir Bulvarı'ndan alınacaktır.
4. Plan bütününde blok boyut ve şekli, yapı nizamı ve taban oturumu serbesttir.
6. Planda ana yollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda yol kenarı yeşil bantlar, oyun yerleri, parklar v.b. için kullanıma uygun iç düzenlemeler yapılabilir.
7. %45'i geçmemek koşuluyla çatı meyilinden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere en üst kattaki bağımsız birim ile ilişkili olarak kullanılabilir. Çatı arası kullanım, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 7.02.2 maddesine tabidir.
8. İmar adalarında blokların bahçe mesafeleri; yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre yapılır veya ilçesince onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrık, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
9. İmar kanunu'nun 23. maddesine tabidir.

10. TEDAŞ ve TEİAŞ enerji nakil hattı yaklaşma sınırı içindeki alanda uygulama aşamasında TEDAŞ ve TEİAŞ' tan izin alınır.
11. Uygulama aşamasında jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarına uyulacaktır.
12. Park alanlarında imar planı tadilatı yapılmadan 50 m²' yi geçmeyen yeraltı ve yerüstü trafoları yapılabilir.
13. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
14. 28.09.2004 gün ve 2263,05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
16. Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliğine göre hesaplanır. Yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında yapılan otoparklarda otopark ihtiyacının 4 katına kadar kapalı otopark yapılabilir. Açık otoparklar bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.
17. Her ebatta tesisat şaftları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilmez.
15. %45 çatı eğimi içinde kalmak koşulu ile çatı şekli serbesttir.
16. Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
17. Özel Sosyal ve kültürel tesis alanlarında her türlü; konferans, toplantı, sergi, fuar, ofis, tiyatro, sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi v.b. kullanımlar yer alabilir. Bu alanda 1. Ve 2. Bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Avan projesine göre uygulama yapılır.
18. Özel Sosyal + Kültürel ve Spor Tesis alanında her türlü; konferans, toplantı, sergi, fuar, ofis, tiyatro, sinema ve spor alanları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi v.b. kullanımlar yer alabilir. Toplam inşaat alanının %15'i kadar konaklama yapılabilir. 2 bodrum katı iskan edilebilir. 1. Bodrum katın tamamı, 2. Bodrum katın %50' si emsal hesabına dahil değildir.
19. Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

24.01.2019 t.t.'li Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesinde Yer Alan Yol Ağına ve Bir Kısım Donatı Alanına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 11.03.2019-11.04.2019 tarihleri arasında İBB'de askıda kalmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 06.12.2011 tarihinde ve 105776 sayılı Makam Oluru ile onaylanmış olan Ataşehir Toplu Konut Alanı Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir. Değerleme konusu taşınmazın lejant ve yapılaşma koşullarında son üç yılda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ataşehir Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere göre yapı ruhsat ve iskan bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur.

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ									
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
3386	1	A	29.09.2017	C:9 S:144	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	601	4A	98.529,00
						OFİS İŞYERİ	83		
3386	1	B	29.09.2017	C:9 S:144-1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	381	4A	50.625,00
						OFİS VE İŞYERİ	6		
3386	1	C1	29.09.2017	C:9 S:144-2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	386	4A	40.195,00
						OFİS VE İŞYERİ	7		
3386	1	C2	29.09.2017	C:9 S:144-3	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	29	4A	32.352,00
3386	1	D1	29.09.2017	C:9 S:144-4	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	14	4A	8.369,00
3386	1	D2	29.09.2017	C:9 S:144-5	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	16	4A	7.120,00
3386	1	D3	29.09.2017	C:9 S:144-6	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	4A	2.698,00
3386	1	D4	29.09.2017	C:9 S:144-7	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	3	4A	1.684,00
3386	1	D5	29.09.2017	C:9 S:144-8	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	3	4A	1.049,00
3386	1	D6	29.09.2017	C:9 S:144-9	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	13	4A	7.286,00
3386	1	D7	29.09.2017	C:9 S:144-10	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	4A	121,00
3386	1	D7-A	02.09.2017	C:9 S:144-11	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	3	4A	1.277,00
3386	1	D7-B	29.09.2017	C:9 S:144-12	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	9	4A	4.122,00
3386	1	D8	29.09.2017	C:9 S:144-13	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	20	4A	6.740,00
3386	1	D8-A	29.09.2017	C:9 S:144-14	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	4A	345,00
3386	1	D8-B	29.09.2017	C:9 S:144-15	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	2	4A	425,00
3386	1	D9	29.09.2017	C:9 S:144-16	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	2	4A	532,00
3386	1	D10	29.09.2017	C:9 S:144-17	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	4	4A	6.264,00
3386	1	D11	29.09.2017	C:9 S:144-18	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	7	4A	6.706,00
3386	1	D12	29.09.2017	C:9 S:144-19	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	320	4A	435.580,00
3386	1	E1	29.09.2017	C:9 S:144-21	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	50	4A	9.082,00
3386	1	E2	29.09.2017	C:9 S:144-22	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	50	4A	9.791,00
3386	1	F	29.09.2017	C:9 S:144-20	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	2	4A	12.959,00
3386	1	G1	29.09.2017	C:9 S:144-23	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	57	4A	9.816,00
3386	1	G2	29.09.2017	C:9 S:144-24	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	61	4A	9.032,00

İSKAN BELGESİ BİLGİLERİ									
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
3386	1	A	10.09.2018	18-175	YAPI KULLANMA	MESKEN	601	4A	98.529,00
						OFİS İŞYERİ	83		
3386	1	B	08.12.2017	*	YAPI KULLANMA	MESKEN	381	4A	50.625,00
						OFİS VE İŞYERİ	6		
3386	1	C1	08.12.2017	*	YAPI KULLANMA	MESKEN	386	4A	40.195,00
						OFİS VE İŞYERİ	7		
3386	1	C2	04.01.2019	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	29	4A	32.352,00
3386	1	D1	18.12.2018	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	14	4A	8.369,00
3386	1	D2	18.12.2018	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	16	4A	7.120,00
3386	1	D3	18.12.2018	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	5	4A	2.698,00
3386	1	D4	18.12.2018	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	3	4A	1.684,00
3386	1	D5	18.12.2018	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	3	4A	1.049,00
3386	1	D6	YOK	*	YAPI KULLANMA	*	*	*	
3386	1	D7	16.04.2019	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	1	4A	121,00
3386	1	D7-A	18.12.2018	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	3	4A	1.277,00
3386	1	D7-B	18.12.2018	**	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	9	4A	4.122,00
3386	1	D8	18.12.2018	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	20	4A	6.740,00
3386	1	D8-A	18.12.2018	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	1	4A	345,00
3386	1	D8-B	18.12.2018	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	2	4A	425,00
3386	1	D9	18.12.2018	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	2	4A	532,00
3386	1	D10	YOK	*	YAPI KULLANMA	*	*	*	
3386	1	D11	YOK	*	YAPI KULLANMA	*	*	*	
3386	1	D12	YOK	*	YAPI KULLANMA	*	*	*	
3386	1	E1	08.12.2017	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	50	4A	9.082,00
3386	1	E2	08.12.2017	*	YAPI KULLANMA	OFİS VE İŞYERİ	50	4A	9.791,00
3386	1	F	YOK	*	YAPI KULLANMA	*	*	*	
3386	1	G1	YOK	*	YAPI KULLANMA	*	*	*	
3386	1	G2	YOK	*	YAPI KULLANMA	*	*	*	

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu Metropol İstanbul projesi 3386 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmiş olup, parsel üzerinde A, B, C1, C2, D1, D2, D3, D4 D5, D6, D7, D7A, D7B, D8, D8A, D8B, D9, D10, D11, D12, E1, E2, F, G1 ve G2 olmak üzere toplam 25 adet blok bulunmaktadır. Projede yaşam başlamış olup kat mülkiyeti A, B, C1 bloklarda kurulmuştur. D6, D10, D11, D12, F, G1 ve G2 blokların iskan aşamasında olduğu bilgisi edinilmiştir. Tüm blokların iskan belgelerinin alınarak kat mülkiyetine geçilmesi ile yasal sürecin tamamlanacağı düşünülmektedir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ruhsat tarihi itibariyle; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarh ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut

2.3.7 - Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projedeki bloklara ait 25.01.2016 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3386 ada 1 parselde yer alan toplam 99.108,08 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Metropol İstanbul Projesidir.

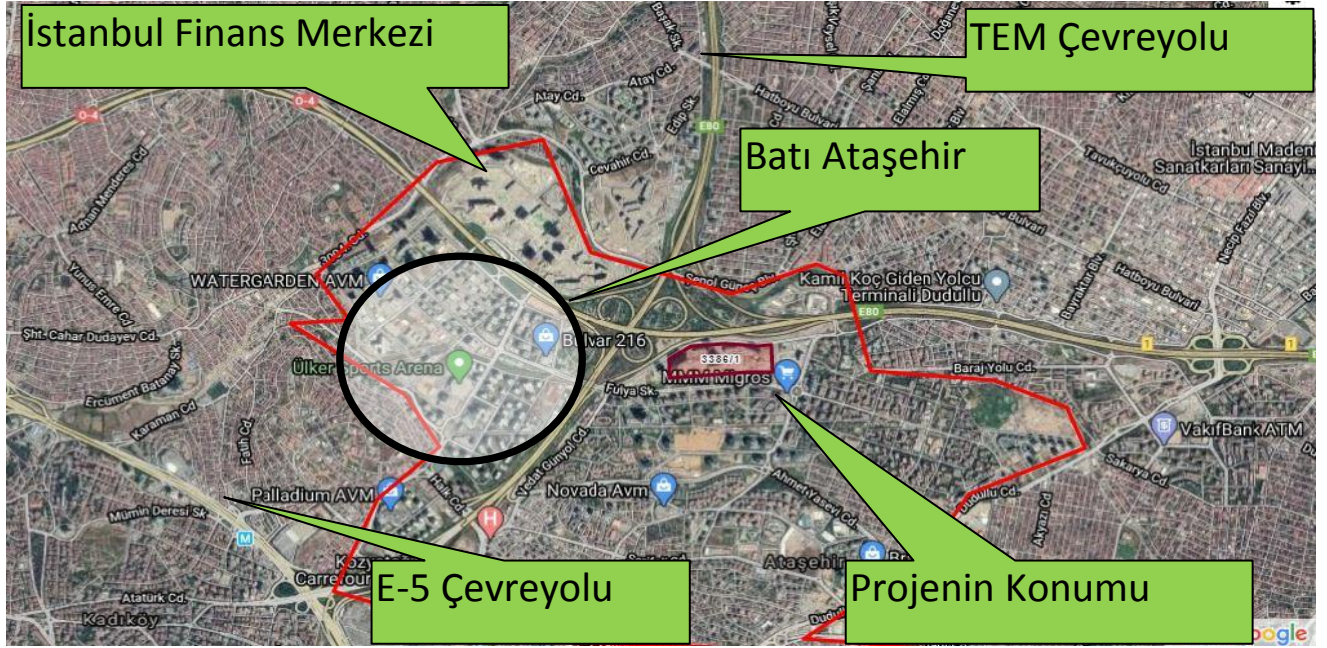
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Proje oldukça merkezi bir konumda yer almaktadır. Ataşehir yerleşimi içerisinde yer alan taşınmazın bulunduğu bölgede eski ve yeni konut yerleşimleri, rezidans projeleri ve ticari birimler yer almaktadır. Yapılaşma ağırlıklı olarak ayırık nizamda olup bölge orta üst ve üst gelir gruplarını barındırmaktadır. Her iki çevreyoluna da erişim oldukça iyi durumdadır. Bölgenin altyapı olanakları tam olup talep gören nezih bir lokasyon olarak bilinmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Ulaşım alternatifleri iyi durumda olup toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla projenin bulunduğu noktaya ulaşılabilirliktedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Metropol İstanbul projesi 3386 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmiş olup, parsel üzerinde A, B, C1, C2, D1, D2, D3, D4 D5, D6, D7, D7A, D7B, D8, D8A, D8B, D9, D10, D11, D12, E1, E2, F, G1 ve G2 olmak üzere toplam 25 adet blok bulunmaktadır.

Projede toplam 2136 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup projede yaşam başlamış durumdadır. Blokların büyük bölümünde kat mülkiyeti kurulmuş durumdadır.

Projede her türlü sosyal donatı imkanı (yüzme havuzu, spor sahaları, fitness, hamam, sauna, kapalı otopark, güvenlik) ile avm konseptli çarşı ticari birimleri bulunmaktadır. Bu konsept içerisinde yeme-içme alternatifleri ve sinema da bulunmaktadır.

NİTELİĞİ	ADET	SATIŞA ESAS TOPLAM BRÜ ALAN (M2)
Daire	1.368	117.427,10
Dükkan	464	93.332,72
Ofis	301	52.388,24
Sinema	2	4.010,33
Spor Merkezi	1	1.802,39
TOPLAM	2.136	268.960,78



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. 3.4.3 - Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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, 15 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.



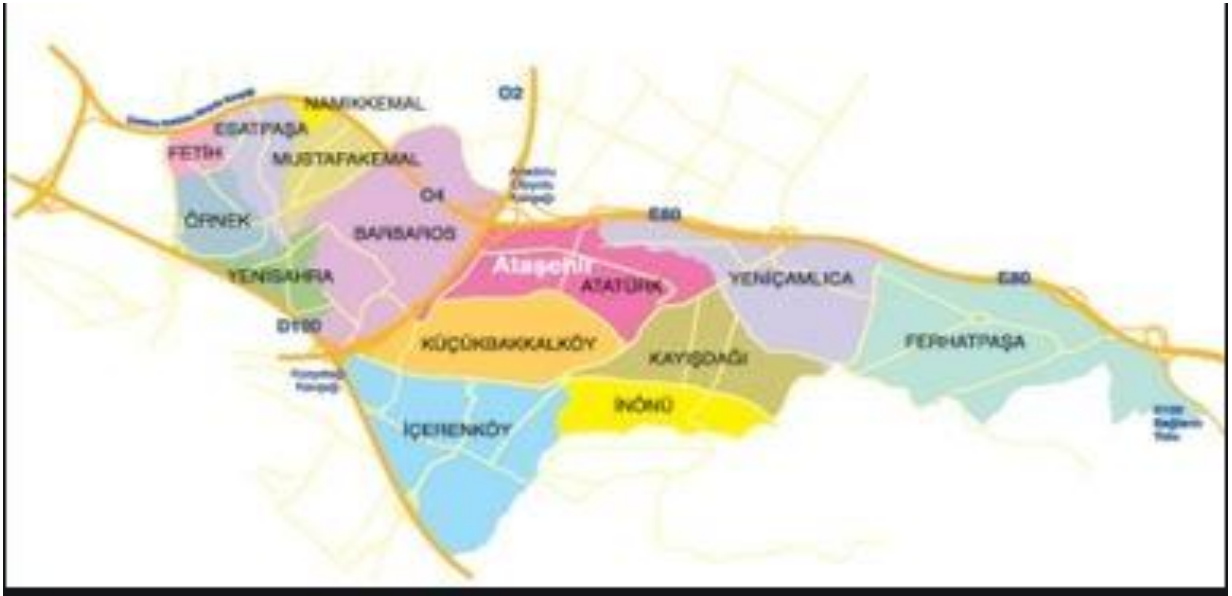
Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir.

4.1.2 - Ataşehir İlçesi

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.

İstanbul'un geneli gibi kısmi engebeli bir konuma sahiptir. D100 karayolu, E80 ve O2 otoyol ve çevre yolu arasında kalan İlçemiz özellikle şehirlerarası ulaşım yönünden büyük avantajlara sahiptir. İlçe güneybatısında Kadıköy, güney ve güneydoğusunda Maltepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye ve doğusunda Sancaktepe İlçeleri ile mülki sınırları itibari ile komşudur. Marmara Denizinin etkisi altında olan iklim, yazları sıcak ve az yağışlı, sonbahar kış ve ilkbahar ise yağışlı geçer. Kış aylarında yüksek kesimler başta olmak üzere kar yağışı görülür.



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 seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ataşehir Belediyesi, Ataşehir Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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

Değerleme konusu İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin kat irtifak listesi dikkate alınarak 1 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 MEDYADAN

Taşınmaza çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan yaklaşık 10 dönüm yüzölçümlü arsa 2012 yılında İş GYO tarafından 93.220.338.-TL bedel ile satın alınmıştır. Finans Merkezinde kalan son arsalardan olup konum olarak da diğer arsalardan çok daha iyi bir noktadadır.

SATILMIŞ	10000 .-M ²	93.220.338 .-TL	9.322 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2 MEDYADAN

Taşınmaza çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483m² yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak Finans Merkezi alanının ortasındadır.

SATILMIŞ	13483 .-M ²	72.000.000 .-TL	5.340 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

3 MEDYADAN

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.

SATILMIŞ	57462 .-M ²	223.467.518 .-TL	3.889 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

4 MEDYADAN

Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384,47 m² alanlı parcel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.

SATILMIŞ	54384 .-M ²	211.500.000 .-TL	3.889 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

5 İLGİLİSİ

Tel 0 532 243 86 79

Ümraniye Site Mahallesi'nde 456 ada 6 parselde kain, Finans Merkezine yakın konumdaki 295,22 m²'lik müstakil arsadır. Ayrık nizam, 4 kat konut imarlı olup, ruhsat ve projesi onaylanmış, ikiz villa olarak 727,71 m² inşaat alanı olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	295,22 .-M ²	3.500.000 .-TL	11.856 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	----------------------------

6 KW Kent

Tel 0 216 641 41 84

Ümraniye Çakmak Mahallesinde, Samanyolu Caddesinde, 690 ada 37 parcel 4 kat konut imarlı olup 603 m²'dir. 2.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	603 .-M ²	2.500.000 .-TL	4.146 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 Özşahin Emlak

Tel 0 532 614 21 15

Ümraniye İstiklal Mahallesinde 352 ada 22 parcel Emsal 1.50 konut imarlıdır. Parcel alanı 2461 m² dir. Köşe parcel olup komşu parselleri donatı alanı imarlıdır. Taşınmaz için 25.000.000.-TL istenmektedir.

SATILIK	2461 .-M ²	25.000.000 .-TL	10.158 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

8 City Home Emlak

Tel 0 532 271 27 97

Ataşehir girişinde plazalar bölgesine yakın konumda 7 kat konut imarlı 296 m² arsadır.

SATILIK	296 .-M ²	3.600.000 .-TL	12.162 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Konut Emsalleri

* SMART CITY

Tel



Samanyolu Caddesi ile Edip Sokak arasında konumlu inşaatı yeni bitmiş Smart City projesinde yer almaktadır. Akıllı ev sistemi özelliğine sahip olup 5000 m² alan üzerinde 2 bloktan oluşan projede toplam 186 konut bulunmaktadır. İçerisinde 1+1 (57m²-73m²), 2+1 (105m²-107m²), 3+1 (157m²) olmak üzere 3 tip konut tipi vardır.

13.KAT	2+1	107 m ²	610.000 TL	5.701 TL/m ²
3.KAT	1+1	55 m ²	400.000 TL	7.273 TL/m ²
Ortalama				6.487 TL/m ²

* ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.

14.KAT	3+1	172 m ²	1.650.000 TL	9.593 TL/m ²
1.KAT	2+1	128 m ²	900.000 TL	7.031 TL/m ²
15.KAT	3+1	200 m ²	1.585.000 TL	7.925 TL/m ²
Ortalama				8.183 TL/m ²

* MYTOWERLAND ATAŞEHİR



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. 80m²-342m² arasında değişen 2+1,3+1,4+1 dairelerden oluşmaktadır.

18.KAT	3+1	189 m ²	1.550.000 TL	8.201 TL/m ²
23.KAT	3+1	120 m ²	740.000 TL	6.167 TL/m ²
24.KAT	4+1	229 m ²	2.200.000 TL	9.607 TL/m ²
Ortalama				7.992 TL/m ²

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

30.KAT	2+1	125 m ²	1.200.000 TL	9.600 TL/m ²
32.KAT	1+1	79 m ²	720.000 TL	9.114 TL/m ²
36.KAT	4+1	260 m ²	2.600.000 TL	10.000 TL/m ²
Ortalama				9.571 TL/m ²

* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen ve inşaatı devam eden proje 3 blok tan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 44m² - 258 m² arasında olup, satış değerleri 600.000TL- 3.900.000TL arasında değişmektedir.

13.KAT	1+1	91 m ²	875.000 TL	9.615 TL/m ²
32.KAT	4+1	220 m ²	2.750.000 TL	12.500 TL/m ²
9.KAT	3+1	230 m ²	3.650.000 TL	15.870 TL/m ²
Ortalama				12.662 TL/m ²

* **TRENDIST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m² alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 32m² - 200 m² arasında olup, satış değerleri 367.000TL- 1.250.000TL arasında değişmektedir.

33.KAT	1+1	72 m ²	495.000 TL	6.875 TL/m ²
10.KAT	3+1	143 m ²	1.030.000 TL	7.203 TL/m ²
21.KAT	1+1	68 m ²	590.000 TL	8.676 TL/m ²
Ortalama				7.585 TL/m ²

* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

12.KAT	3+1	138 m ²	1.150.000 TL	8.333 TL/m ²
4.KAT	4+1	200 m ²	1.700.000 TL	8.500 TL/m ²
14.KAT	4+1	205 m ²	1.970.000 TL	9.610 TL/m ²
Ortalama				8.814 TL/m ²

* **SOYAK YENİŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

6.KAT	3+1	108 m ²	670.000 TL	6.204 TL/m ²
15.KAT	4+1	170 m ²	1.100.000 TL	6.471 TL/m ²
4.KAT	3+1	108 m ²	610.000 TL	5.648 TL/m ²
Ortalama				6.107 TL/m ²

Ofis Emsalleri

* VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

25.KAT		236	2.350.000 TL	9.958
14.KAT		86	720.000 TL	8.372
15.KAT		135	1.300.000 TL	9.630
Ortalama				9.320

* SARPHAN FİNANSPARK



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

3.KAT		85	1.150.000 TL	13.529
1.KAT		166	3.500.000 TL	21.084
4.KAT		87	1.150.000 TL	13.218
Ortalama				15.944

* UPHILL COURT TOWERS



Ataşehir'de konumlu 60 m²- 450 m² arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 8 yılıktır.

10.KAT		119	780.000 TL	6.555
12.KAT		120	820.000 TL	6.833
14.KAT		140	1.350.000 TL	9.643
Ortalama				7.677

Dükkan Emsalleri

1 REMAX MÜJDE

Tel 0 216 363 85 85

Sarphan Finanspark projesinde ;

* Zemin katta konumlu, 100 m² dükkan 2.600.000TL olarak pazarlanmaktadır.

* Zemin katta konumlu, 80 m² dükkan 2.250.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	100 .-M ²	2.600.000 .-TL	26.000 .-TL/M ²
SATILIK	80 .-M ²	2.250.000 .-TL	28.125 .-TL/M ²

2 COLDWELL BANKER ALFA

Tel 0 216 3607080

Sarphan Finanspark projesinde zemin katta konumlu, 178 m² dükkan 4.990.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	178 .-M ²	4.990.000 .-TL	28.034 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 NOVA GAYRİMENKUL

Tel 0 216 330 51 51

Sarphan Finanspark projesinde; zemin katta konumlu, 70 m² dükkan 1.700.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	70 .-M ²	1.700.000 .-TL	24.286 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 COLDWELL BANKER MAYA

Tel 0 216 290 67 77

Varyap Meridian projesinde; zemin katta konumlu, 333 m² dükkan için 5.850.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	333 .-M ²	5.850.000 .-TL	17.568 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 7.000-10.000.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Konut emsalleri benzer ve aynı projede nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiştir.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m² değerlerinin ise 9.000.-TL/m² ile 15.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup, ortalama birim m² değeri olarak 9.500.-TL/m² takdir edilmiştir. Ofisler için 11.000.-TL/m² öngörülmüştür.

Ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak birim değer aralığının 15.000.-TL/m² ile 25.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 15.000.-TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-7
SATIŞ FİYATI		72.000.000	223.467.518	25.000.000
SATIŞ TARİHİ		2011	2008	
ZAMAN DÜZELTMESİ		ÇOK KÖTÜ 46%	ÇOK KÖTÜ 50%	BENZER 0%
ALAN	99.108,08 m ²	13.483	57.462	2.461,00
BİRİM M ² DEĞERİ		5.340	3.889	10.158
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:1,50	E:2:00	E:2.50	E:1,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Tic. + Konut	Tic. + Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		46%	55%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.500	7.791	6.028	11.682

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
3386	1	99.108,08	8.500	842.418.680,00	842.419.000,00
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (.-TL)				842.419.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SARPHAN FİNANSPARK	VARYAP MERİDİAN	UPHİLL COURT
SATIŞ FİYATI		1.150.000	2.600.000	1.350.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	506	85	260	140
BİRİM M ² DEĞERİ		13.529	10.000	9.643
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	5%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-5%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.500	10.824	9.480	8.196

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın birim değerinin 8.500 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 1550.-TL/m² dir. İnşaat maliyeti hesabında taşınmazların inşa kalitesi dikkate alınmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI							
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							
12624 ada 4 parsel							
A BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	98.529,00	M ²	=	197.058.000 .-TL
B BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	50.625,00	M ²	=	101.250.000 .-TL
C1 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	40.195,00	M ²	=	80.390.000 .-TL
C2 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	32.352,00	M ²	=	64.704.000 .-TL
D1 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	8.369,00	M ²	=	16.738.000 .-TL
D2 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	7.120,00	M ²	=	14.240.000 .-TL
D-3 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	2.698,00	M ²	=	5.396.000 .-TL
D-4 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	1.684,00	M ²	=	3.368.000 .-TL
D-5 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	1.049,00	M ²	=	2.098.000 .-TL
D-6 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	7.286,00	M ²	=	14.572.000 .-TL
D-7 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	121,00	M ²	=	242.000 .-TL
D-7/A BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	1.277,00	M ²	=	2.554.000 .-TL
D-7/B BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	4.122,00	M ²	=	8.244.000 .-TL
D-8 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	6.740,00	M ²	=	13.480.000 .-TL
D-8/A BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	345,00	M ²	=	690.000 .-TL
D-8/B BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	425,00	M ²	=	850.000 .-TL
D-9 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	532,00	M ²	=	1.064.000 .-TL
D-10 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	6.264,00	M ²	=	12.528.000 .-TL
D-11 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	6.706,00	M ²	=	13.412.000 .-TL
D-12 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	435.580,00	M ²	=	871.160.000 .-TL
E-1 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	9.082,00	M ²	=	18.164.000 .-TL
E-2 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	9.791,00	M ²	=	19.582.000 .-TL
F BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	12.959,00	M ²	=	25.918.000 .-TL
G-1 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	9.816,00	M ²	=	19.632.000 .-TL
G-2 BLOK	2.000	.-TL/M ²	X	9.032,00	M ²	=	18.064.000 .-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	1.525.398.000 .-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %1 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %3 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin geçkondu önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti =	1.525.398.000
Çevre düzeni, peyzaj (%2) =	30.507.960
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	1.555.905.960
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%1) (B) =	15.559.060
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	1.571.465.020
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3) (C) =	46.677.179
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)) =	1.618.142.198
İnşaat Tamamlanma Oranı =	99,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	1.555.750.369

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	842.419.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	1.571.465.020 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3) (C) =	46.677.179
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	362.082.603 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	2.822.643.801 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	2.822.640.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	1.571.465.020 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	99,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	1.555.750.369 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 99,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 98,50%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 362.082.603 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 98,50%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 356.664.965 .-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 46.677.179 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 98,50%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ = 45.978.774 .-TL

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	842.419.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	1.555.750.369	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	45.978.774	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	356.664.965	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 2.800.813.109	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 2.800.813.100	.-TL

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	2.822.640.000 TL
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	2.800.813.100 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli ile Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %43,15' dir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	2.800.813.100 .-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI =	43,15% .-TL

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 43,15) (TL) =	1.208.550.853 .-TL
---	---------------------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) =	1.208.550.853 .-TL
--	---------------------------

- **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	1.208.550.852,65 TL
--	----------------------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 13,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin ilerleme seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 15,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %15,00 olarak kabul edilmiştir. Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %15,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde Metropol İstanbul Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas konut alanı 268.960,78 m², daire alanı 117.427,10, dükkan alanı 93.332,72 m², ofis alanı 52.388,24 m², sinema alanı 4.010,33 m², spor merkezi alanı 1.802,39 m², olmak üzere toplam 268.960,78 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 9.500.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 15.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofis satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 11.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Sinema ve Spor Merkezinin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 8.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre 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 halindeki toplam değerinin ~4.003.645.191.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %15,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 3.072.261.450.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	3.072.261.450 .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) =	3.072.261.450 .-TL
HASILAT PAY ORANI =	43,15% .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ = (Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 43,15) (TL)	1.325.680.816 .-TL

Emlak Konut GYO A.Ş. ile VARYAP Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yat. Tic. A.Ş. - gap İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. Ortak girişimi arasında imzalanan arsa satışı karşılığı toplam geliri 1.161.000.000.-TL+KDV arsa satışı şirket payı oranı %43,15 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 500.971.500.-TL olarak 15.04.2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin fonksiyonlarına göre kullanılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	842.419.000 TL
-----------------------------	----------------

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.800.813.100 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%43,15)	1.208.550.853 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.822.640.000 TL

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.072.261.450 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%43,15)	1.325.680.816 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - 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.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Proje kapsamında kat irtifakı kurularak mülkiyeti Emlak konut GYO A.Ş. Ye devredilen 1 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

1 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	4.813.080,00 TL
---	------------------------

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

Emlak Konut GYO A.Ş. İle VARYAP Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yat. Tic. A.Ş. - gap İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. Ortak girişimi arasında imzalanan arsa satışı karşılığı toplam geliri 1.161.000.000.-TL+KDV arsa satışı şirket payı oranı %43,15 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 500.971.500.-TL olarak 15.04.2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi konusu proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Projede yaşam başlamış olup bazı blokların iskan süreci devam etmektedir. Tüm blokların iskan alarak kat mülkiyetine geçmesi sonrası parsel bütününde yasal süreç tamamlanacaktır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz proje niteliğindedir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun
Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı
Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında
6.5.9 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil
Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "ARSA, 8'ER KATLI E1 ve E2, 60 KATLI A BLOK, 30 KATLI B BLOK VE 30 KATLI C1 BLOKLU BETONARME BİNALAR dır.Parsel üzerinde yer alan bir çok bloğun kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış olmasına karşın kat mülkiyetine geçişi tamamlanmayan bloklar bulunmas nedeni ile tapu niteliğinde arsa ifadesi yer almakta tüm bloklar kat mülkiyetine geçişini tamamladığında tapu niteliğindeki arsa ifadesi de çıkarılacaktır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaaın büyük çoğunluğu tamamlanmıştır Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

A, B, C1 bloklarda iskan belgeleri alınarak kat mülkiyetine geçilmiştir. Kat mülkiyeti kurulu bloklarda yer alan taşınmazların "BİNA" olarak, diğer bloklardaki taşınmazların ise kat mülkiyetine geçileneceye kadar "PROJE" olarak portföyde bulunmasında sakınca bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır denilmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 1 adet bağımsız bölüm için mülkiyet ve tapu bilgileri incelenmiş olup, söz konusu taşınmazın iskan olarak kat mülkiyetinin kurulmuş olması nedeni ile "BİNA" olarak portföyde bulunmasında sakınca bulunmamaktadır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin;

02.06.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.800.813.100	411.527.219	369.871.256	3.304.959.458
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.208.550.853	177.573.995	159.599.447	1.426.090.006
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
3.072.261.450	451.411.489	405.718.326	3.625.268.511
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.325.680.816	194.784.057	175.067.458	1.564.303.363
A BLOK 679 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.813.080	707.192	635.608	5.679.434

1 USD = 6,8059 .-TL 02.06.2020 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

1 EURO = 7,5724 .-TL 02.06.2020 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

* 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.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.