

T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

İSTANBUL- ATAŞEHİR-KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ- TAHİNCİOĞLU NİDAKULE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT -12.14-149

ARALIK,2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bknz. "Tapu Bilgileri"
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	159.694.600,40 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	110.482.586,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	558.459.080,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	202.162.187,12 ₺
PROJE BÜNYESİNDEKİ 362 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	512.389.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu	11
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	14
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	14
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	16
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	16
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	16
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,	16
BÖLGESEL ANALİZLER	17
İstanbul İli	17
Ataşehir İlçesi	18
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	20
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	20
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	20
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	21
Gelir Yöntemi.....	21
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	21
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	22
Emsal Araştırması	22
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	22
Değer Takdiri	25
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	25
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri.....	25
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri	28
En Verimli Kullanım Analizi.....	28
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	29

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

17.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14-149

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında Küçükbakkalköy Mahallesi'nde bulunan 3331 ada 6 no.lu, 3332 ada 23 no.lu ve 3334 ada 5 no.lu parseller üzerinde bulunan Nidakule Ataşehir Projesine ait 362 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında Küçükbakkalköy Mahallesiinde bulunan 3331 ada 6 no.lu, 3332 ada 23 no.lu ve 3334 ada 5 no.lu parseller üzerinde bulunan Nidakule Ataşehir Projesine ait 362 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 15.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 01.12.2014 tarih 2014-079 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



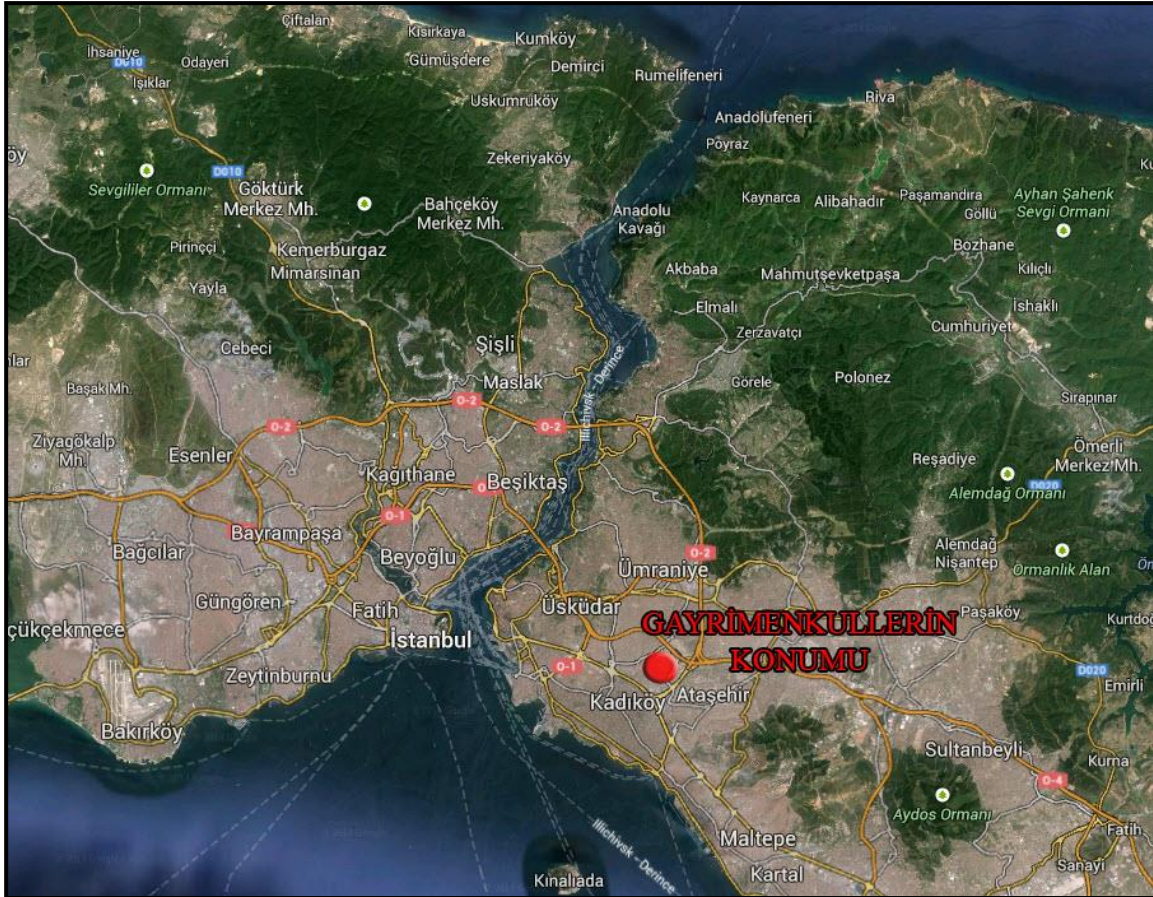
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

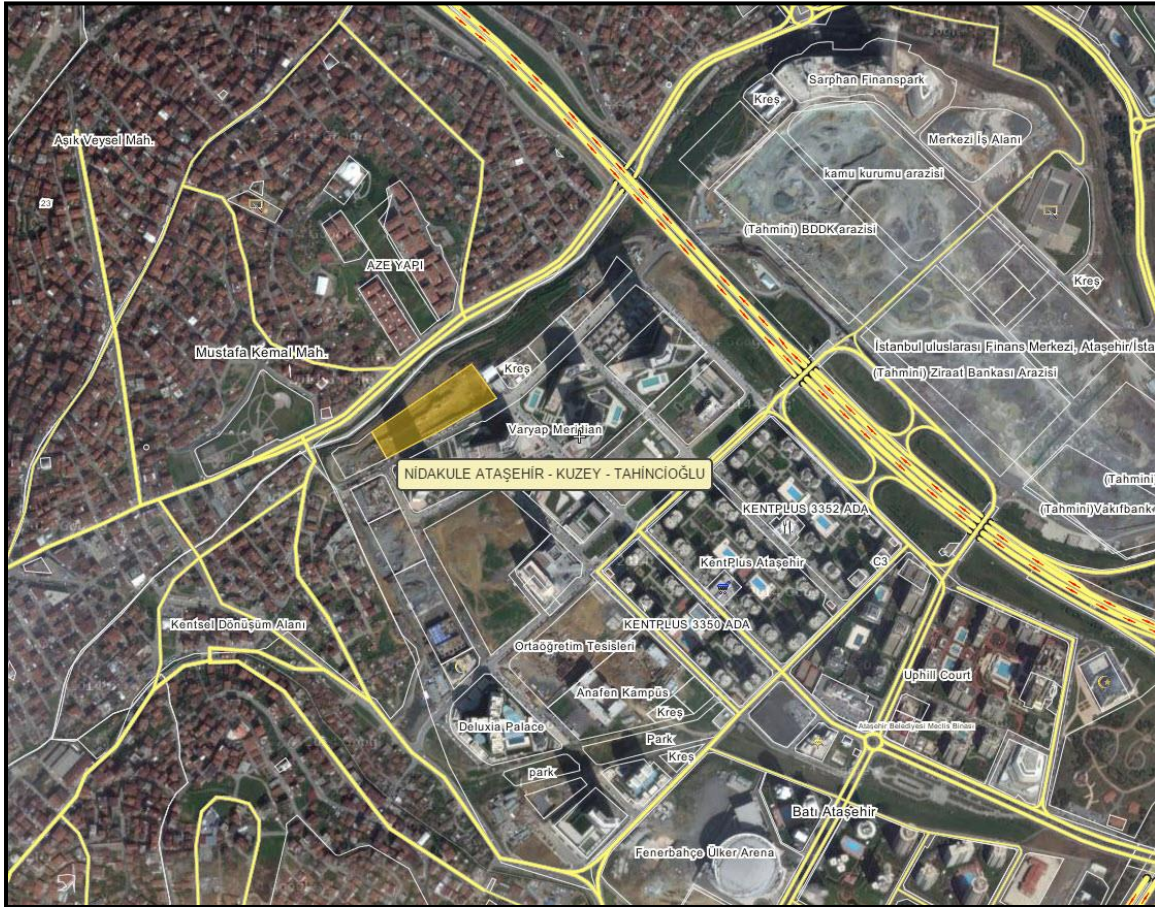
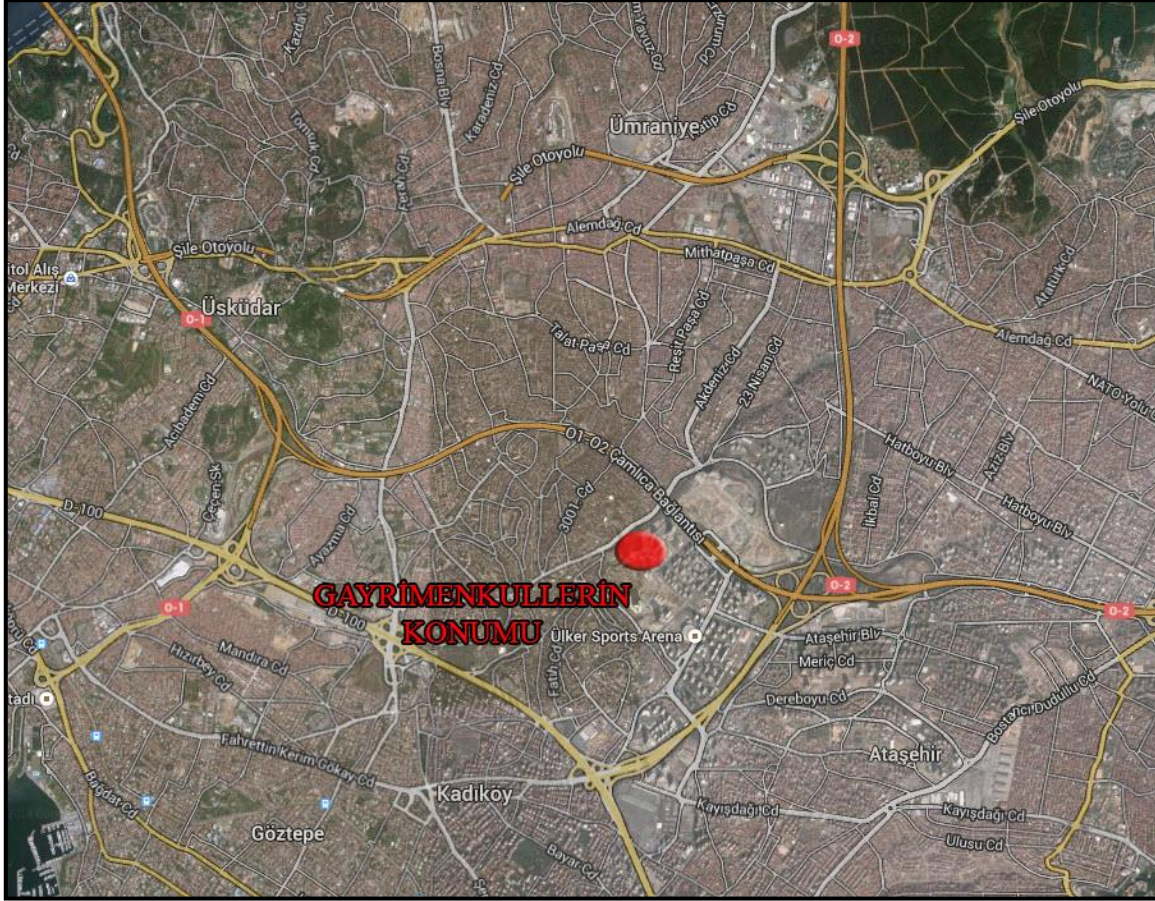
2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesiinde bulunan 6.534,41 m² yüzölçümlü 3331 ada 6 no.lu, 22.106,32 m² yüzölçümlü 3332 ada 23 no.lu ve 13.020,03 m² yüzölçümlü 3334 ada 5 no.lu parseller üzerinde bulunan projedir. Mülkiyetleri Emlak Konut GYO AŞ ye ait olan arsa vasfındaki parseller üzerinde Nidakule Ataşehir Projesi bulunmakta ve proje yapı ruhsatlarına göre 3331 ada 6 parsel üzerindeki blokta 143 ofis, 7 dükkan ve 3334 ada 5 parsel üzerindeki blokta 191 ofis 21 dükkan olmak üzere toplam 362 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

O1-O2 Çamlıca bağlantısının güneyinde bulunan projenin doğusunda Varyap Meridian, KentPlus, Uphill Court gibi nitelikli konut projeleri, kuzeyinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi yer almaktadır. Yakın çevrede, Metropol İstanbul ve Ağaoğlu My World gibi birçok lüks konut ve karma kullanımlı proje bulunmaktadır.





2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

İstanbul Çevre Yolu (02) yönünden Anadolu Otoyolu girişine doğru güney yönünde takribi 86 m ilerlenir ve Kozyatağı O2 Bağlantısına girilir. Kozyatağı O2 Bağlantısı üzerinde takribi 650 m devam edilir ve Ihlamur Sokak yönünde sağa dönülür. Ihlamur Sokak üzerinde takribi 1 km ilerlenir ve sağa Atatürk Caddesi (Dereyolu Sk) yönüne dönülür. Takribi 850 m ilerlenerek sağa Huzur Sokak'a, 500 m sonra 3004. Cadde yönünde dönülerek 240 m ilerde sağda projenin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Boğaziçi Köprüsüne takribi 9,4 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 15,1 km, D-100 Karayoluna takribi 10 km, Sabiha Gökçen Havaalanına 26,4 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidatlı tapu bilgileri, 01.12.2014 tarih ve saat 14:52 de Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3334
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü (m ²)	13.020,03
Cilt/Sayfa	81/7915	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GYO AŞ - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	13.07.2005/11302		
Edinme Sebebi	KADASTRO PARSELİNDE BİRLEŞTİME		
Şerh/Beyan/irtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3331
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	6
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü (m ²)	6.534,41
Cilt/Sayfa	86/8434	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA (HALK EĞİTİM KÜLTÜR MERKEZ ALANI)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GYO AŞ - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	07.11.2008/23852		
Edinme Sebebi	İFRAZ		
Şerh/Beyan/irtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3332
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	23
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü (m ²)	22.106,32
Cilt/Sayfa	88/8636	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA(OKUL YERİ)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	MALİYE HAZİNESİ - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	25.02.2014/3891		
Edinme Sebebi	DİĞER TAHSİSLER		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

- 3332 ada 23 parselin 25.02.2014 tarih ve 3891 yevmiye ile diğer tahsisler işleminden tescil edilmiştir.
- 3334 ada 5 parsel ile 3331 ada 6 parselde bir değişiklik yoktur.

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

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 6.534,41 m² yüzölçümlü 3331 ada 6 parsel, 22.106,32 m² yüzölçümlü 3332 ada 23 parsel, 13.020,03 m² yüzölçümlü 3334 ada 5 parsel numaraları ile kayıtlıdır.



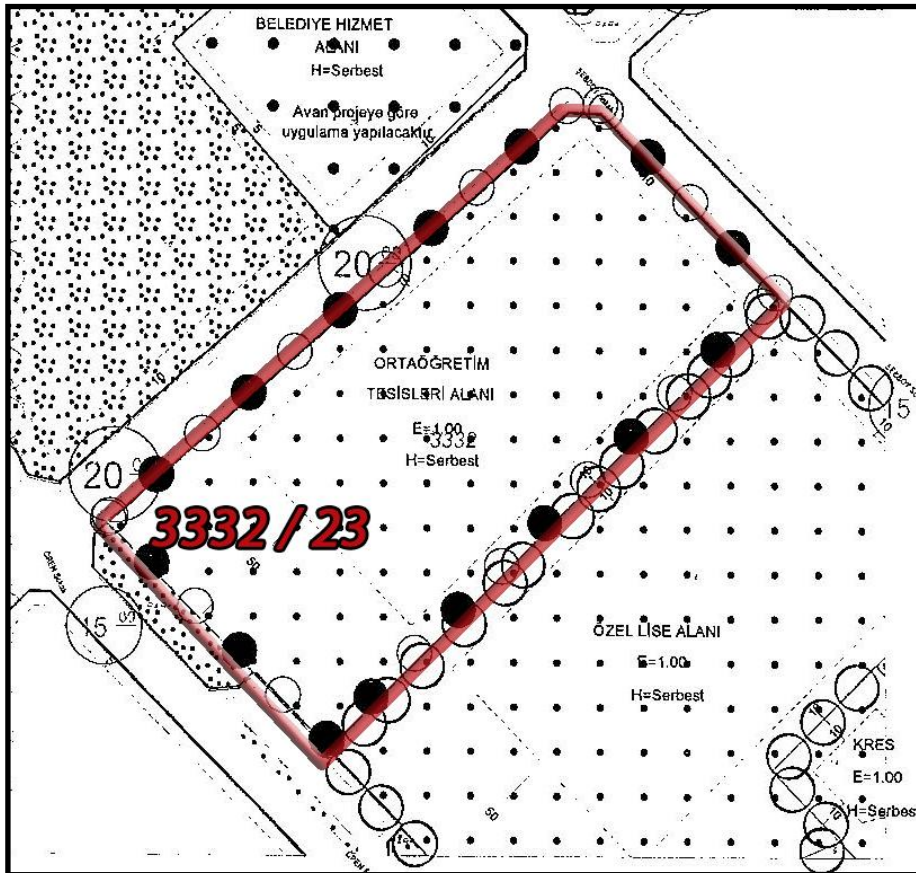
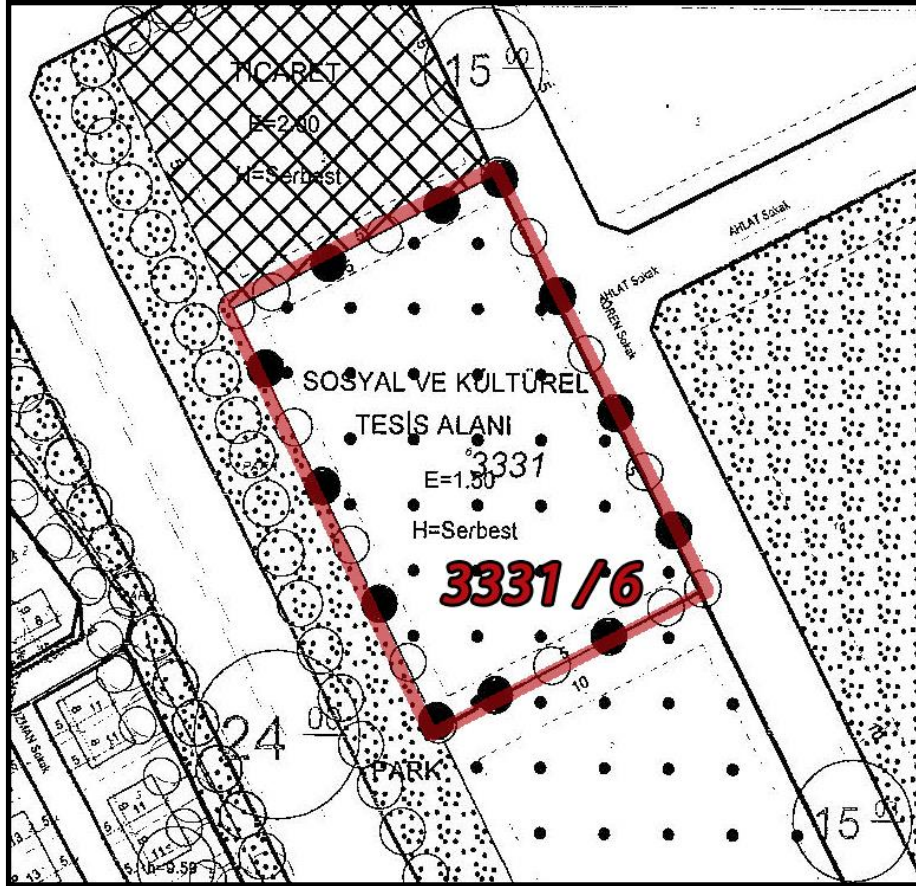
2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

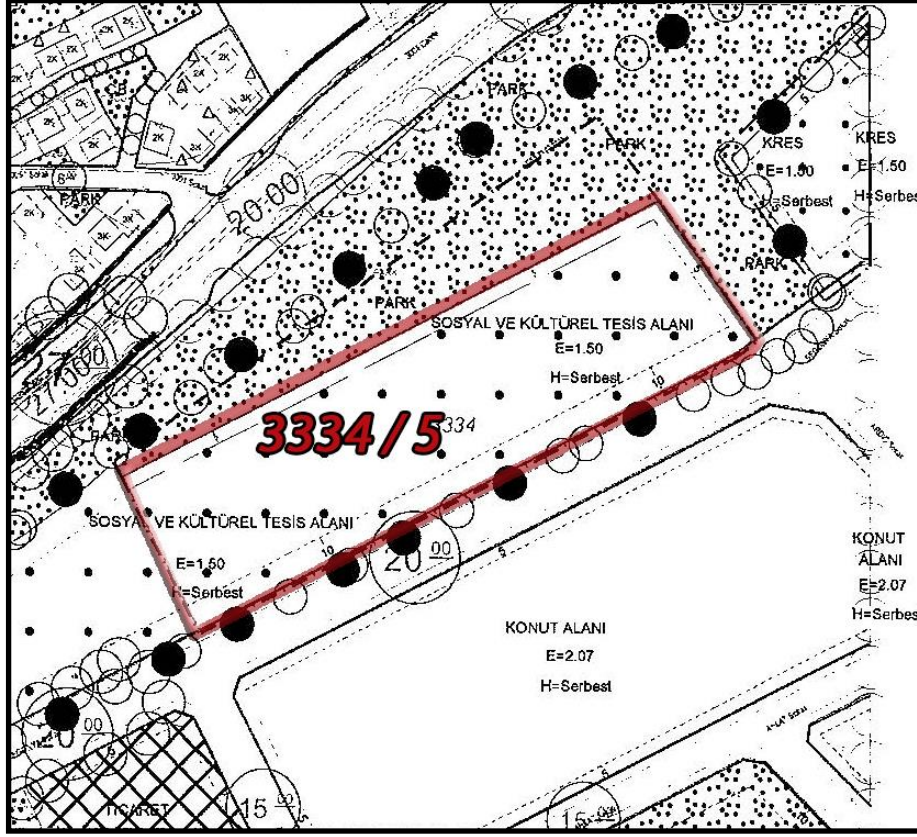
Rapora konu gayrimenkullerden 3331 ada 6 parsel ve 3332 ada 23 parsel 30.10.2012 tasdik tarihli, 3334 ada 5 parsel 21.02.2013 tasdik tarihli “1/1000 Ölçekli İstanbul İli Ataşehir İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği” kapsamında aşağıdaki tabloda gösterilen yapılaşma koşullarına sahiptir.

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyon	KAKS	Hmax	Tasdik Tarihi
3331	6	6.534,41	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	1,50	Serbest	30.10.2012
3332	23	22.106,32	Ortaöğretim Tesisleri Alanı	1,00	Serbest	30.10.2012
3334	5	13.020,03	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	1,50	Serbest	21.2.2013

Plan Notlarına göre;

- ✓ Sosyal Kültürel Tesis Alanlarında E=1,50 olup her türlü özel kullanıma ait; konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile satış birimleri, opera, kreş, ticari fonksiyonlar, kafe, lokanta, yurt, huzurevi vb. kullanımlar yer alır. İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır. Sosyal Kültürel Tesis Alanlarında çekme mesafeleri içinde emsal harici 2 bodrum kat iskan edilebilir.
- ✓ Mülkiyeti aynı malikte olmak koşulu ile imar adaları – parselleri arasında fonksiyona bağlı kalınmaksızın, bir defaya mahsus, emsal transferi yapılabilir. Emsal transferi sonrası, transfere konu adaların – parsellerin toplam emsale esas inşaat alanı değeri aşılamaz.





Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

- 3331 ada 6 no.lu parsel 14.08.2009 tarihli "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Halk Eğitim Alanı" (E=1,00) fonksiyonuna sahipken, 30.10.2012 tarihli Makam Oluru ile onanan imar planında Sosyal Kültürel Tesis Alanı (E=1,50) olarak tescil edilmiştir.
- 3334 ada 5 no.lu parsel 14.08.2009 tarihli "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Teknik Altyapı Alanı" (E=1,00) fonksiyonuna sahipken, 30.10.2012 tarihli Makam Oluru ile onanan imar planında Sosyal Kültürel Tesis Alanı (E=1,50) olarak tescil edilmiştir.

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

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu toplam 362 adet bağımsız bölümün bulunduğu parsellere ait ruhsat tarihleri ve numaraları bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bloklara ait ruhsatlar rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada	Parsel	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat No	B.B Sayısı	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı
3331	6	23.8.2013	8/35	30.1.2014	15/65	150	IV-B	53.221,00
3334	5	23.8.2013	8/36	30.1.2014	15/66	212	IV-B	95.366,00
wToplam						362		148.587,00

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

Ruhsat tarihi itibarıyla; 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 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti;3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu Nidakule Projesi; 3 parselden oluşmakta olup, 3331 ada 6 parsel ve 3334 ada 5 parsel üzerinde birer blok inşa edilecektir.

Yapı ruhsatları ve onaylı mimari projelerine göre;

- ✓ 3331 ada 6 parsel üzerindeki blok, 7 yol kotu altı, 17 yol kotu üstü olmak üzere toplam 24 katta 143 adet ofis, 7 adet dükkan olmak üzere toplam 150 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- ✓ 3334 ada 5 parsel üzerindeki blok, 7 yol kotu altı, 31 yol kotu üstü olmak üzere toplam 38 katta 191 adet ofis, 21 adet dükkan olmak üzere toplam 212 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. ile Tahincioğlu Gayrimenkul İnşaat ve Turizm A.Ş. arasındaki 07.06.2013 tarihli "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" sözleşmesine göre, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri 525.500.000,00 ₺ + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %36,20 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 190.231.000,00 ₺ + KDV olarak taraflarca belirlenmiştir.

Rapor tarihi itibari ile projenin tamamlanma oranı ortalama % 24 tür.

Blokların onaylı çarşaf listelerine göre bloklarda bulunan bağımsız bölüm adetleri ve kullanım şekilleri ile toplam satış alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada	Parsel	Kullanılış Şekli	B.B. Adedi	Satış Alanı (m ²)
3331	6	Ofis	139	21.863,34
		Kat Bahçeli Ofis	3	419,49
		Dükkan	7	1.117,83
		Konferans Salonu	1	90,36
		Toplam	150	23.491,02
3334	5	Ofis	167	33.395,63
		Depolu Ofis	1	735,94
		Asma Katlı Ofis	22	7.358,12
		Kat Bahçeli Dükkan	1	365,75
		Asma Katlı Dükkan	14	4.038,54
		Asma Katlı Dupleks Dükkan	4	1.728,65
		Konferans Salonu	1	928,75
		Dükkan	2	350,39
		Toplam	212	48.901,77
Genel Toplam		362	72.392,79	

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

Rapora konu gayrimenkullerden 3332 ada 23 parselin mülkiyeti İstanbul İl Özel İdaresi'ne, 3331 ada 6 parsel ve 3334 ada 5 parselin mülkiyeti ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne aittir.

3331 ada 6 parsel (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) ve 3332 ada 23 parsel (Ortaöğretim Tesisleri Alanı) 30.10.2012 tasdik tarihli, 3334 ada 5 parsel (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) 21.02.2013 tasdik tarihli "1/1000 Ölçekli İstanbul İli Ataşehir İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında bulunmaktadır.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin bulunduğu projenin konumu itibarıyla ulaşım imkanlarının elverişli olması,
- Gelişmeye devam eden bir bölgede olması
- Çevre düzenlemesi ve altyapısı tamamlanmış bir bölgede olması
- Finans merkezi vb projelerle birlikte bölgenin öneminin gittikçe artması

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

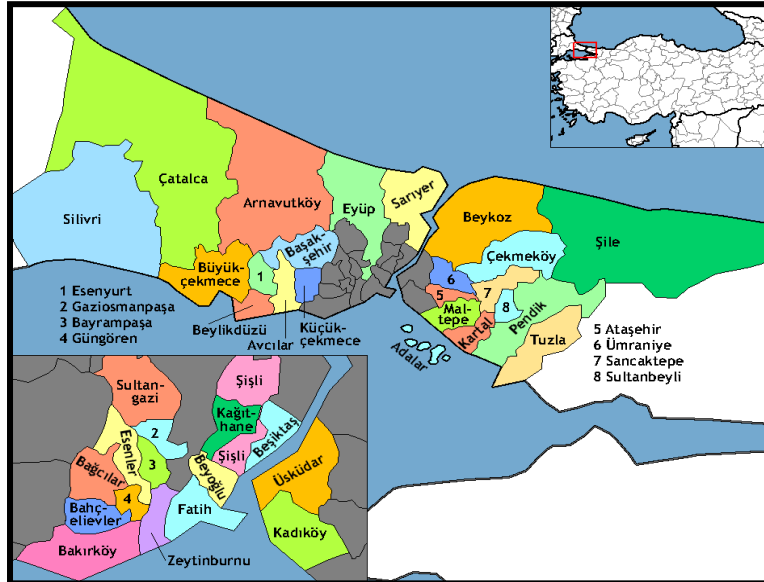
- Gayrimenkullerin bulunduğu projenin, çevredeki diğer nitelikli konut ve iş merkezi projeleri ile birlikte çevredeki yoğunluğu arttıracak olması

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

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

3.2 Ataşehir İlçesi



Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. 2013 itibariyle nüfusu 405.974'tür.

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 km² 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 Yenışehir 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 Mahallesi'nin bir bölümü ile Namık Kemal Mahallesi'nin Ataşehir'de kalan bölümü birleştirilerek Aşık Veysel Mahallesi, diğer kısmı ise yine Mustafa Kemal Mahallesi olarak kalmıştır. Son haliyle İlçe, 17 Mahalleden oluşmaktadır.

Ataşehir doğal çevre olarak da çok gelişmiştir. Bir sürü yeşil parkları, inişli çıkışlı bisiklet parkurları ve piknik alanlarına sahiptir. İlçenin arkasında bulunan 438 metre yüksekliğindeki Kayış Dağı'nın yamaçlarındaki Kayışdağı Ormanı bulunmaktadır.

İnşaat şirketlerinin Ataşehir'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Ataşehir kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi yapılar ilçenin batı kısmında bulunmaktadır. Ataşehir sınırları içerisinde Palladium, Optimum, Brandium, Novada ve Carrefour gibi birçok alışveriş merkezini barındırmaktadır. 2012'nin ocak ayında Fenerbahçe Ülker Uluslararası Spor Kompleksi Batı Ataşehir'de açılmıştır. Ataşehir bulvarı boyunca birçok kafe, restoran, banka, market ve başka işletmeler bulunmaktadır. 2014 yılı itibariyle ilçe sınırları içinde 5 anaokulu, 27 ilkokul, 26 ortaokul ve 15 lise bulunmaktadır.

Ataşehir'de ulaşım ağı çok gelişmiştir. Anadolu otoyolu ve TEM otoyolunun kesişiminde bulunan Ataşehir'den iki köprüye de ulaşım çok rahattır. Ayrıca Kadıköy'den Ataşehir'e İETT'nin farklı birçok hattı bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

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

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

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

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

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

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

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

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

İmar Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İlgilisi	Açıklama
Konut, H=serbest	325,00	1.570.000,00 ₺	4.830,77	Serdar Ocak (0537 234 1522)	Hisseli Tapu, 2434 ada 2 parsel, Finans Merkezinine çok yakın konumlu
Ticari + Konut	900,00	8.800.000,00 ₺	9.777,78	Mega Işık Gayrimenkul (532 385 9166)	Şerifali Mahallesinde
Ticari, H=15,50	293,00	1.500.000,00 ₺	5.119,45	Artı Emlak Ofisi (0535 233 1400)	Çamlık Mahallesinde
Konut, H=Serbest	183,00	575.000,00 ₺	3.142,08	Gürkan Kıcalı (0533 360 7250)	TEM e Cepheli, Finans Merkezinin yanında, Hisseli Tapu
Konut	453,00	2.002.000,00 ₺	4.419,43	Ömer Tellioglu (0532 412 7527)	Finans Merkezine yakın, Çakmak Mahallesi, 347 ada 16 parsel
Ticari, H=Serbest	250,00	1.150.000,00 ₺	4.600,00	Turyap (0216 499 8303)	
Konut + Ticaret	300,00	1.900.000,00 ₺	6.333,33	Ev Emlak (0532 548 1617)	Şenol Güneş Bulvarında
Ticari, H=serbest	362,00	2.200.000,00 ₺	6.077,35	Turyap (0216 499 8303)	Şenol Güneş Bulvarında
Konut, H=serbest	250,00	880.000,00 ₺	3.520,00	Turyap (0216 499 8303)	İkbal Caddesinde

5.1.2 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

Konum	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/ m ²)	Nitelik	İlgilisi
Sarphan Finanspark	84,00	865.000,00 ₺	10.297,62	1+0, Ofis	Century21 (0531 722 8330)
Sarphan Finanspark	90,00	1.200.000,00 ₺	13.333,33	1+0, Kat Bahçeli Ofis	Century21 (0532 720 1929)
Sarphan Finanspark	89,00	1.250.000,00 ₺	14.044,94	1+0, Kat Bahçeli Ofis	Nova Gayrimenkul (0532 694 4549)
Sarphan Finanspark	65,00	750.000,00 ₺	11.538,46	1+1, Home Office	Century21 (0554 586 5000)
Sarphan Finanspark	104,00	1.050.000,00 ₺	10.096,15	1+0, Ofis	Century21 (0533 614 2525)
Sarphan Finanspark	550,00	12.000.000,00 ₺	21.818,18	Dükkan	Team Proje (0532 725 3400)
Sarphan Finanspark	60,00	1.150.000,00 ₺	19.166,67	Dükkan	Özdemir Aydınöğlü (0535 429 4100)
Sarphan Finanspark	170,00	4.500.000,00 ₺	26.470,59	Cadde Dükkanı	Nova Gayrimenkul (0532 694 4549)
Varyap Meridian	93,00	700.000,00 ₺	7.526,88	1+1, Kat Bahçeli Ofis	Realtyworld (0532 135 5468)
Varyap Meridian	155,00	1.450.000,00 ₺	9.354,84	Ofis	Denge Gayrimenkul (0532 240 8710)
Varyap Meridian	188,00	1.450.000,00 ₺	7.712,77	3+1, Ofis	Century21 (0531 722 8330)
Varyap Meridian	285,00	2.520.000,00 ₺	8.842,11	4+1, Ofis	Turyap (0541 211 8084)
Varyap Meridian	62,00	500.000,00 ₺	8.064,52	1+0, Ofis	Century21 (0532 317 6052)
Varyap Meridian	94,00	960.000,00 ₺	10.212,77	2+1, Ofis	Century21 (0532 317 6052)
Varyap Meridian	280,00	9.850.000,00 ₺	35.178,57	Dükkan	Varlıbaş Gayrimenkul (0532 137 4720)
Varyap Meridian	240,00	3.960.000,00 ₺	16.500,00	Dükkan	Varlıbaş Gayrimenkul (0532 137 4720)
Varyap Meridian	420,00	7.000.000,00 ₺	16.666,67	Dükkan	Century21 (0531 722 8330)
Varyap Meridian	1.380,00	28.000.000,00 ₺	20.289,86	Dükkan	Hüryap Emlak (0532 549 2503)
Varyap Meridian	200,00	5.100.000,00 ₺	25.500,00	Dükkan	Turyap (0533 251 6178)

Konum	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Nitelik	İlgilisi
My Prestige	460,00	3.800.000,00 ₺	8.260,87	Ofis	Remax (0537 740 4835)
My Prestige	74,00	530.000,00 ₺	7.162,16	Ofis	Realtyworld (0532 135 5468)
My Prestige	74,00	550.000,00 ₺	7.432,43	Ofis	Arthur&Miller Real Estate (0532 5074237)
My Prestige	70,00	520.000,00 ₺	7.428,57	Ofis	Atlas Emlak (0533 570 5446)
My Office	263,00	2.800.000,00 ₺	10.646,39	Ofis	Remax (0530 666 5522)
My Office	335,00	4.150.000,00 ₺	12.388,06	Ofis	Remax (0530 666 5522)
Uphill Towers	120,00	675.000,00 ₺	5.625,00	2+1, Ofis	Realtyworld (0507 319 8677)
Uphill Towers	120,00	685.000,00 ₺	5.708,33	2+1, Ofis	Nokta Gayrimenkul (0543 813 4297)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

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

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değer

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Birim Değer (₺/m ²)	Arsa Değeri (₺)
3331	6	6.534,41	5.650,00	36.919.416,50
3334	5	13.020,03	5.650,00	73.563.169,50
Toplam		19.554,44		110.482.586,00

5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu projede onaylı çarşaf listesi doğrultusunda satılabilir alanlar aşağıdaki gibidir.

Nitelik	3331 ada / 6 parsel	3334 ada / 5 parsel	Toplam
Ofis	22.282,83	41.489,69	63.772,52
Dükkan - Konferans Salonu	1.208,19	7.412,08	8.620,27
Toplam	23.491,02	48.901,77	72.392,79

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu ofisler için ortalama satış birim değerleri için 6.350,00 ₺/m², dükkanlar ve konferans salonları için 18.250,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %70, 2015 yılında %30 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır.

Tahmini %10,50 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ		
	Ofis	Dükkan - Konferans Salonu
Projenin Satılabilir Alanı (m²)	63.772,52	8.620,27
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	6.350,00	18.250,00
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	6.858,00	19.710,00
	2014	2015
Projenin Öngörülen Satış Hızı	70,00%	30,00%
Toplam Satış Hâsılatı (₺)		575.770.040
Projenin Ortalama Satış m² Birim Fiyatı (₺/m²)		7.953,42
GELİRLER		
Projenin Satış Geliri (₺)	393.592.801	182.177.239
TOPLAM GELİRLER (₺)	393.592.801	182.177.239
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,90
İndirgenmiş Nakit Akışı	393.592.801	164.866.280
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)		575.770.040
PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (₺)		558.459.080

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **558.459.080,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Hesap edilen proje değerinden hesap edilen değer üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 36,20 hasılat payı, aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

$558.459.080,00 ₺ \times 0,3620 = 202.162.187,12 ₺$ olarak hesaplanmıştır.

Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **110.482.586,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla inşaat seviyesi % 24 tür.

Yapıların ruhsatlarına göre yapı sınıfları IV-B dir. Ancak yapı yükseklikleri 51,50 m yi aştığından yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Çevre ve Şehircilik maliyet birimlerinin % 20 fazlasının inşaat maliyetini oluşturacağı düşünülmektedir. Bu nedenle inşaat birim maliyeti 1.380,00 ₺/m² olarak kabul edilmiştir.

Ada	Parsel	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı	Birim maliyet değeri (₺/m ²)	Yapı Değeri (₺)
3331	6	IV-B	53.221,00	1.380,00	73.444.980,00
3334	5	IV-B	95.366,00	1.380,00	131.605.080,00
					205.050.060,00

Toplam inşaat maliyeti 205.050.060,00 ₺ olup, bu değer %24'ü 49.212.014,40 ₺ olarak hesap edilmiştir. Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 110.482.586,00 ₺ + 49.212.014,40 ₺ = **159.694.600,40 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise 159.694.600,40 ₺ x 0,3620= **57.809.445,34 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Bununla birlikte mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olan projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri **110.482.586,00 ₺ boş arsa değeri** olarak kabul edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen asgari şirket payı toplam geliri **202.162.187,12 ₺** dir.

5.2.3 Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, eklenti nitelikleri, bağımsız bölüm konumları vb kriterleri doğrultusunda şerefiyelendirme yapılmıştır. Değer tablosu ekte yer almaktadır.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “dükkan ve konferans salonları ile birlikte bütüncül bir ofis projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesiinde bulunan 6.534,41 m² yüzölçümlü 3331 ada 1 no.lu, 22.106,32 m² yüzölçümlü 3332 ada 23 no.lu ve 13.020,03 m² yüzölçümlü 3334 ada 5 no.lu parseller üzerinde bulunan Nidakule Ataşehir Projesidir. Proje kapsamında 3331 ada 6 parsel üzerindeki blok 143 adet ofis, 7 adet dükkan olmak üzere toplam 150 adet bağımsız bölüm ve 3334 ada 5 parsel üzerindeki blok 191 adet ofis, 21 adet dükkan olmak üzere toplam 212 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Toplam 362 adet bağımsız bölümün toplam değeri 512.389.000,00 ₺ olarak hesaplanmış olup ekte bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri gösterilmektedir.

Rapora konu gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	EMLAK KONUT-10.11-132
Rapor Tarihi	30.12.2011

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

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

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- 362 Adet Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- 4- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 6- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 7- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 9- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- 10- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi