



İSTANBUL-BAĞCILAR-MAHMUTBEY MAHALLESİ BATIŞEHİR PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Sultangazi Habipler Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mah. 1562 Ada 11 no.lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Proje inşaatı devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bkz İmar durumu
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	1.055.955.355,40 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	440.185.821,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.682.727.143,13 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	538.472.685,80 ₺
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1.871 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	879.567.864,11 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	4
Rapor Tarihi	4
Rapor Numarası	4
Rapor Türü	4
Şirket Bilgileri	4
Raporu Hazırlayanlar	4
Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	5
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	5
Değerleme Tarihi	5
Dayanak Sözleşme)	5
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	6
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	6
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkullerin İmar Durumu	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	11
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri	14
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	17
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	18
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler	18
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,	18
BÖLGESEL ANALİZLER	19
İstanbul İli	19
Bağcılar İlçesi	20
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	22
Garimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	22
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	22
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	23
Gelir Yöntemi	23
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	23
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	24
Emsal Araştırması	24
Çevrede Arsa Emsal Araştırması	24
Çevrede Konut Emsal Araştırması	24
Değer Takdiri	29
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	29
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	29
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri	34
En Verimli Kullanım Analizi	34
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	35

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

24.11.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 10.14 – 101

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 Sultangazi Habipler Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi 1871 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 Hasan Serhat BERKLİ 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 ortaklarındandır.

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 Sultangazi Habipler Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında 1562 ada, 11 parsel üzerinde bulunan 1871 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 değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 21.11.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 30.10.2014 tarih 2014-056 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 parsel İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 1562 ada, 11 parsel numaralı gayrimenkul olup, yüzölçümü 144.323,22 m² dir. Taşınmaz TEM Otoyolu'na cephelidir. Ayrıca taşınmazın arka cephesindeki yol da faaliyete geçmiştir.

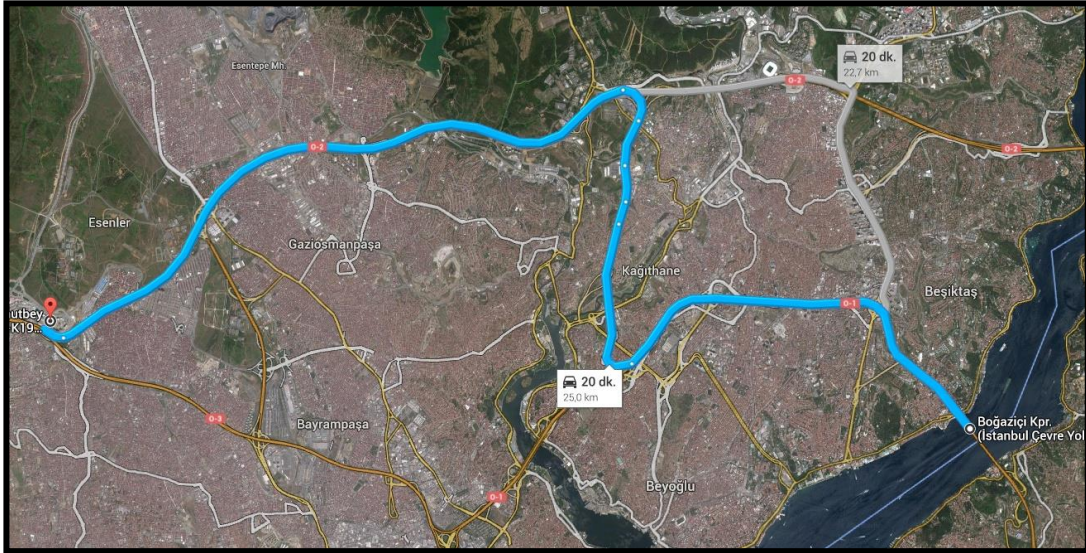
Gayrimenkulün bulunduğu bölgede İstoç, Oto Ticaret Merkezi, Oto Center, Doğan Medya Center Bağcılar (Milliyet Gazetesi binası) vb. gibi iş ve ticaret merkezlerinin olması, İstanbul'un önemli ulaşım yollarından O-2 ve O-3'ün kesişim noktasında olması ve 3. Köprü yolunun da hemen kuzeyinden geçmesi gibi ulaşım imkânları nedeniyle nitelikli ve bilinen bir yerdir.





2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Boğaziçi Köprüsünden Edirne istikametine E-5 üzerinden ilerlerken Vatan Caddesi Kavşağından sağa dönülerek O-3 Bağlantı yoluna girilir. O-3 bağlantı yolu üzerinden Avrupa Otoyolu Mahmutbey gişeleri istikametine ilerlerken sağda Doğan Medya Center Bağcılar (Milliyet Gazetesi binası) geçilir geçilmez takribi 700 m. sonra sağda Batışehir Projesi'ne ulaşılmış olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Boğaziçi Köprüsüne 20 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 20 km., O-2 ve O-3 bağlantı yollarının kesişim noktasında olup, önemli noktalara takribi mesafesi ise; Atatürk Havalimanına 14 km., Atatürk Olimpiyat Stadına 11 km., İstoç'a 1,5 km. dir.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 24.11.2014 tarih, 09:49 saatinde alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1562
İlçe	BAĞCILAR	Parsel	11
Mahalle	MAHMUTBEY	Yüzölçümü	144.323,22 m²
Cilt/Sayfa	221/21857	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi		EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM	
Tarih ve Yevmiye No		31.03.2014/7448/	
Edinme Sebebi		İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin/Hak ve Mükellefiyet/Beyan		11.11.2011 TARİH 15024 YEVMİYE NO İLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 1 TL BEDEL KARŞILIĞINDA KİRA SÖZLEŞMESİ VARDIR (1 TL BEDELLE 99 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ) , 19.06.2013 TARİH 13821 YEVMİYE NO İLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 1 TL BEDEL KARŞILIĞINDA KİRA SÖZLEŞMESİ VARDIR (1 TL BEDELLE 99 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ) , BULUNMAKTADIR.	

Not: 1562 ada 11 no.lu parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır.

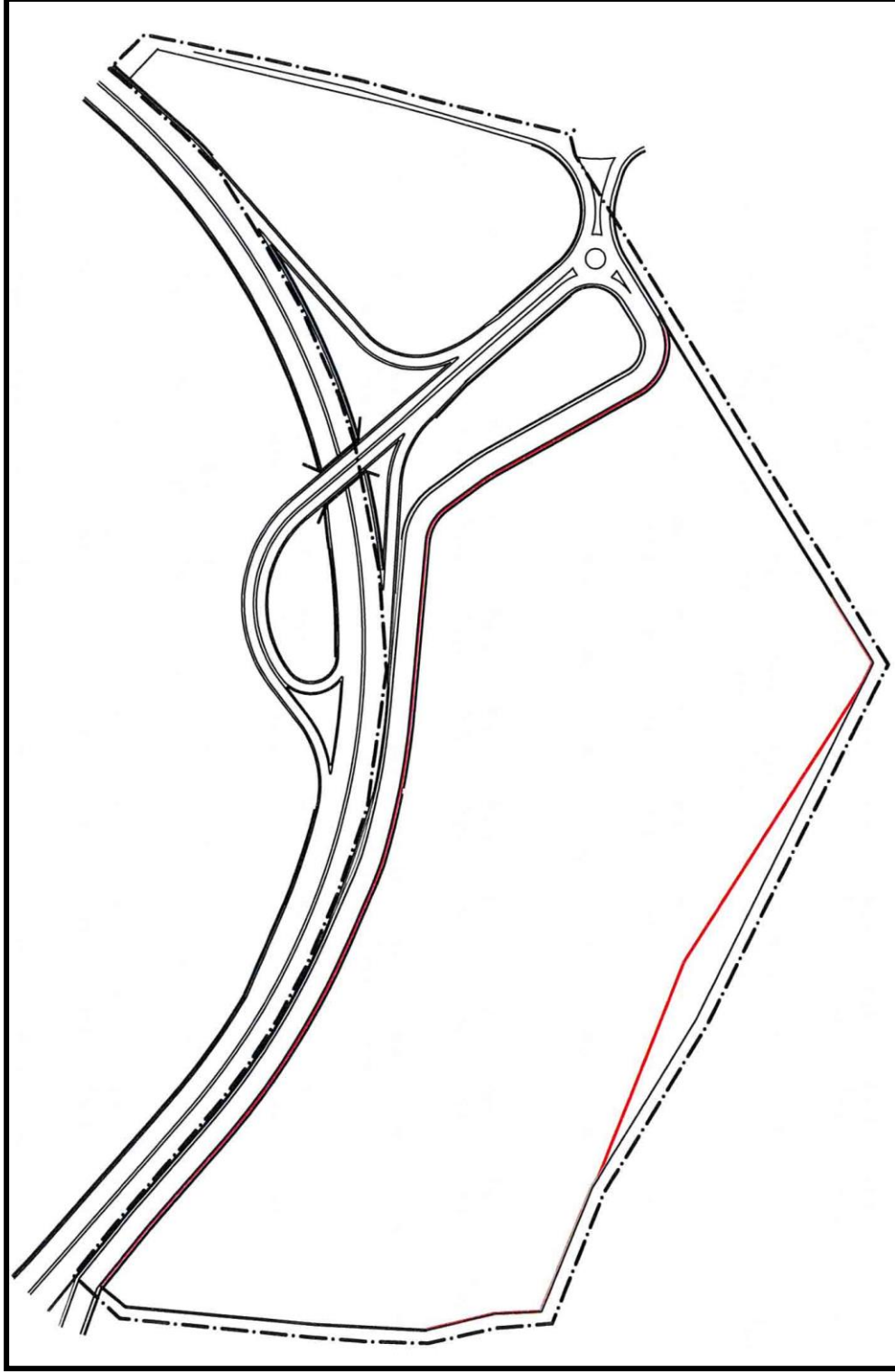
Taşınmazlar; 1562 ada 11 no.lu parsel, 1532 ada 2 parsel, 1562 ada 3 parsel ve 1562 ada 9 parselin tevhide ile oluşmuştur. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olan 2,3 ve 9 no.lu parseller 12.06.2009 tarih 8199 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Parsel 165.326,57 m² yüz ölçümüne sahip iken 31.03.2014 tarihinde ifraz olmuş ve 144.323,22 m² olarak tescil edilmiştir.

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

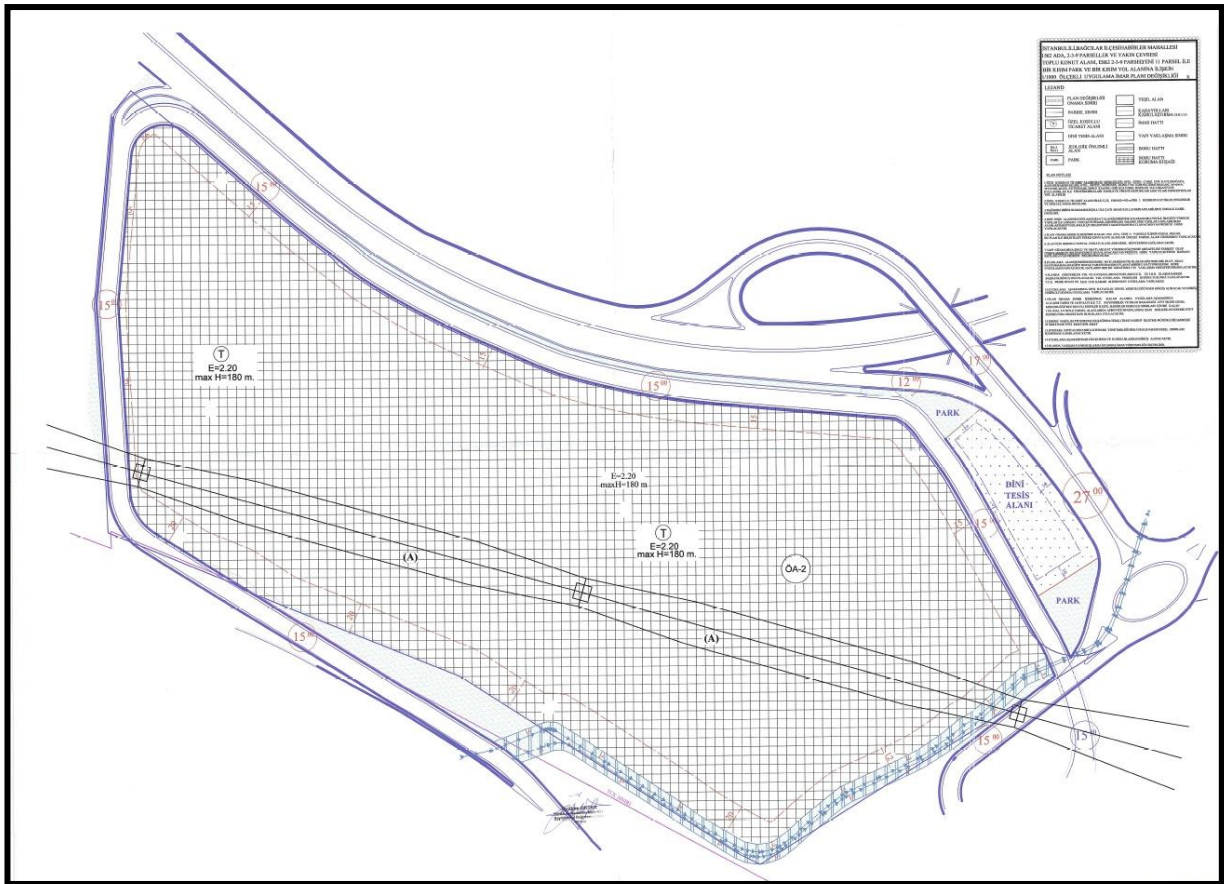
2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkul İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 1562 ada 11 parsel numarası ile kayıtlıdır.



2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede parselin 30.10.2012 tarih ve 16769 sayılı Makam Olur'una istinaden 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca resen onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında ve 26.07.2013 tarih 11794 sayılı makam olur ile tadilen onaylanan planda "Özel Koşullu Ticaret Alanı-kısmen yeşil alan-kısmen yol" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları Emsal:2,20, Ayırık Nizam, Maksimum H:180 m dir.



Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

- 04.12.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli tadilat ilave uygulama imar planına göre taşınmaz kısmen "Özel Koşullu Ticaret Alanı" kısmen "Yol", kısmen "Yeşil Alan" kısmen "Park Alanı" içerisinde kalmaktadır.
- Parsel (eski 1562 ada 2,3, ve 9 no.lu parseller) 18.04.2008 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planı'nda kısmen "İdari Tesis Alanı", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "Yerleşime Uygun Olmayan Alan", kısmen "Plansız Saha" içerisinde kalmaktadır.

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 Batışehir Projesi 1562 ada 11 no.lu parsel üzerinde 15 adet bloktan oluşmaktadır. Bloklara ait yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

A		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	28.6.2011	9.3.2012	19.12.2013
	No	D122	6352	352161
	B.b. Sayısı	388	386	386
	İnşaat Alanı (m ²)	81.006,19	79.008,61	79.008,61
B		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	28.6.2011	9.3.2012	19.12.2013
	No	D122	6352	352161
	B.b. Sayısı	296	296	296
	İnşaat Alanı (m ²)	71.776,53	65.971,55	65.971,55
C		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	28.6.2011	9.3.2012	19.12.2013
	No	D122	6352	352161
	B.b. Sayısı	338	338	338
	İnşaat Alanı (m ²)	78.790,73	72.730,99	72.730,99

C1		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	28.6.2011	9.3.2012	10.8.2012	31.1.2013
	No	D122	6352	66659	151872
	B.b. Sayısı	1	1	4	7
	İnşaat Alanı (m ²)	3.870,00	3.825,32	5.425,02	6.268,83

D		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	12.8.2011	20.4.2012
	No	G961	12450
	B.b. Sayısı	199	199
	İnşaat Alanı (m ²)	50.579,20	45.621,48
E		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	12.8.2011	20.4.2012
	No	G961	12450
	B.b. Sayısı	278	278
	İnşaat Alanı (m ²)	67.828,34	66.366,64
F		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	12.8.2011	20.4.2012
	No	G961	12450
	B.b. Sayısı	435	435
	İnşaat Alanı (m ²)	65.333,55	60.260,03

G1		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	29.9.2011	31.1.2013	13.3.2014
	No	K307	151868	398998
	B.b. Sayısı	256	259	259
	İnşaat Alanı (m ²)	45.845,41	47.242,83	39.459,82
G2		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	29.9.2011	31.1.2013	13.3.2014
	No	K307	151868	398998
	B.b. Sayısı	114	114	259
	İnşaat Alanı (m ²)	46.087,48	47.976,69	39.459,82
G3		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	29.9.2011	31.1.2013	22.5.2014
	No	K307	151868	450639
	B.b. Sayısı	261	265	188
	İnşaat Alanı (m ²)	51.205,98	52.326,34	49.976,94

H1		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	29.9.2011	9.3.2012
	No	K307	6352
	B.b. Sayısı	76	80
	İnşaat Alanı (m ²)	29.489,94	27.418,95
H2		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	29.9.2011	9.3.2012
	No	K307	6352
	B.b. Sayısı	133	140
	İnşaat Alanı (m ²)	43.933,71	38.981,06
H3		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	29.9.2011	9.3.2012
	No	K307	6352
	B.b. Sayısı	104	118
	İnşaat Alanı (m ²)	32.592,37	29.476,41

K		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	29.9.2011	24.9.2012	31.1.2013
	No	K307	90-08	155786
	B.b. Sayısı	425	611	602
	İnşaat Alanı (m ²)	129.921,79	130.893,29	131.225,31
L		İlk Ruhsat	Tadilat Ruhsatı	Tadilat Ruhsatı
	Tarih	29.9.2011	9.3.2012	30.9.2013
	No	K307	6352	307547
	B.b. Sayısı	1	1	1
	İnşaat Alanı (m ²)	19.743,53	9.936,28	9.936,28

A, B, C ve L Bloklar için, **10.06.2014 tarih 416838** no.lu Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır.

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

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Proje kapsamında A, B, C, C1, D, E, F, G1, G2, G3, H1, H2, H3, K1, K2, K3, K4 ve L bloklar bulunmaktadır.
- Proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 3.441 dir.
- Proje kapsamında bloklarda yer alan bağımsız bölüm tip, büyüklük ve sayıları aşağıdaki gibidir.

Blok	Bağımsız Bölüm Tip	Brüt Alan (m ²)	Adet	Toplam
A	Stüdyo	67,65	1	386
	1+1	57,52-92,84	114	
	2+1	94,65-126,44	115	
	2+1 d	105,57	1	
	3+1	123,45-207,64	113	
	3+1 d	163,58	1	
	4+1	173,5-193,05	38	
	4+1 d	214,95-232,26	2	
	5+1 d	248,86	1	
B	1+1	56,71-57,57	7	296
	2+1	90,97-125,41	140	
	3+1	134,05-154,16	120	
	3+1 d	177,92-185,36	6	
	4+1	177,35	20	
	5+1 d	245,99-261,29	3	
C	Stüdyo	41,26	84	338
	2+1	102,22-134,36	67	
	3+1	137,37-161,64	165	
	4+1	182,55	22	
C1	Dükkan	6,47-173,12	7	7

Blok	Bağımsız Bölüm Tip	Brüt Alan (m²)	Adet	Toplam
D	1+1	54,82-57,76	6	199
	2+1	90,63-124,87	75	
	3+1	134,07-153,84	100	
	3+1 d	157,95-168,65	2	
	4+1	176,97	13	
	4+1 d	182	1	
	5+1 d	223,96	2	
E	1+1	57,67	4	278
	2+1	83,64-125,2	97	
	3+1	134,24-154,16	127	
	3+1 d	172,75-180,52	3	
	4+1	177,49-177,69	44	
	5+1 d	245,67	3	
F	Stüdyo	53,63-66,03	6	435
	1+1	63,73-86,29	220	
	2+1	98,09-137,91	197	
	2+1 d	107,52-109,42	3	
	Dükkan	94,01-147,97	9	
G1	Stüdyo	39,36-76,57	9	259
	1+1	59,79-99,78	133	
	1+1 d	117,43	1	
	2+1	89,24-143,9	101	
	2+1 d	153,02-178,4	2	
	2+1	108,04-140,73	4	
	Dükkan	39,64-754,14	9	
G2A	1+1	67,65-82,19	20	52
	2+1	120,71-138,3	12	
	3+1	158,71-168,96	12	
	Dükkan	191,6-270,06	8	

Blok	Bağımsız Bölüm Tip	Brüt Alan (m ²)	Adet	Toplam
G2B	1+1	66,36-80,62	32	62
	2+1	115,21-121,02	16	
	3+1	162,26	4	
	Dükkan	190,4-273,94	10	
G3	Stüdyo	37,6-51,28	13	188
	1+1	78,35-96,64	36	
	1+1 d	140,85-144,67	2	
	2+1	111,37-138,54	77	
	2+1 d	159,43	1	
	3+1	59,23-192,8	45	
	3+1 d	233,49	1	
	Dükkan	49,24-394,85	13	
H1	1+0	39,59	4	80
	1+1	76,98-96,55	14	
	2+1	117,20-147,63	13	
	3+1	150,60-171,00	16	
	4+1	196,27-220,64	33	
H2	1+0	38,96	3	140
	1+1	56,98-85,26	27	
	1+1 d	96,6	1	
	2+1	109,94-130,34	13	
	2+1 d	117,60-123,02	16	
	3+1	139,67-172,70	27	
	4+1	179,31-218,54	49	
	4+1 d	322,55-340,14	4	
H3	1+0	37,24-39,14	12	118
	1+1	55,12-88,89	25	
	2+1	87,73-133,01	15	
	3+1	148,96-173,78	15	
	4+1	186,41-210,27	51	

Blok	Bağımsız Bölüm Tip	Brüt Alan (m ²)	Adet	Toplam
K1	Dükkan	61,46-271,54	14	56
	Ofis	154,14-281,84	42	
K2	Dükkan	74,28-135,99	14	421
	Stüdyo	34,61-38,48	125	
	1+1	61,29-65,35	225	
	1+1 d	88,41-110,91	7	
	2+1	91,49-91,5	50	
K3	Ofis	46,28-98,3	75	95
	Otel	56,11-646,26	16	
	Dükkan	22,82-99,20	4	
K4	Dükkan	4-337,15	29	30
	Kreş	272,88	1	
L	Özel okul	7.507,19	1	1

- Projenin inşaat işleri devam etmekte olup genel inşaat seviyesi yaklaşık % 64,51'dir.
- Bağımsız bölümlerin teknik özelliklerinin yer aldığı mahal listesi eklerde sunulmuştur.

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır.
- İstanbul Sultangazi Habipler Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş kapsamında, satış toplam geliri 1.325.000.000,00 ₺+ KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 32 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 424.000.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- ✓ Rapora konu gayrimenkullerin özel koşullu ticaret alanı olarak planlanmış olması,
- ✓ Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin ülke ve İstanbul ulaşımında önemli yere sahip iki köprüye bağlantıyı sağlayan O-2 ve O-3 yollarının kesişim noktasında ve Avrupa Otoyolu Mahmutbey gişelerine yakın olması nedeniyle karayolu ulaşım imkân ve alternatiflerinin fazla ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- ✓ O-2'ye cepheli olması ve önemli ulaşım yollarının kesişim noktasında olması gibi nedenlerle reklam değerinin oldukça yüksek olması
- ✓ Rapora konu gayrimenkullerin çok yakınında ülke çapında iş ve ticaret merkezleri ve ticari sitelerin, basın merkezlerinin olması,
- ✓ Olimpiyat Stadi'nın rapora konu gayrimenkule yakın olması,

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

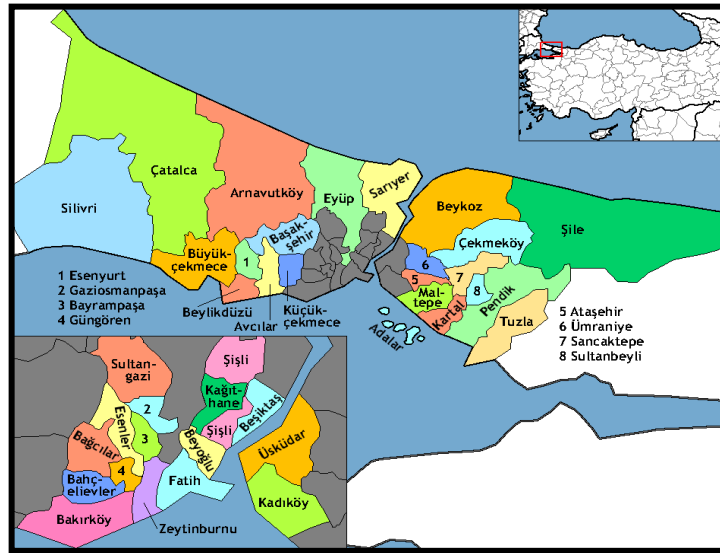
- ✓ Yakınında bulunan karayolları nedeniyle gürültüden etkilenmesi,
- ✓ Atatürk Havalimanına inen ve kalkan uçakların uçuş güzergâhında yer alması.

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 Bağcılar İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Bağcılar; Edirne – Ankara arasında yapılmış, Türkiye'nin en önemli Otobanı olan TEM otoyolunun O-2 ve O-3 karayollarının kesişim noktası ilçe sınırları içerisinde olup, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprülerine bağlantıları sağlayan bu yollar arasındaki Bağcılar ilçesi bir geçit özelliği taşımaktadır. Bağcılar İlçesi batıda Küçükçekmece, kuzeyde Başakşehir ve Esenler, doğuda Güngören, güneyde ise Bahçelievler ilçeleri ile sınırlanmaktadır.



Yerleşimi çok eski dönemlere uzanan Bağcılar Belediyesi; Bakırköy ilçesine bağlı Bağcılar; Mahmutbey, Kirazlı ve Güneşli semtlerinin birleştirilmesi ve 1992 yılında Bakırköy' den ayrılarak 3806 sayılı yasa ile kurulmuştur. Yönetsel yapısı itibarıyla bilinen en eski İstanbul yerleşimlerinden Mahmutbey Nahiyesi 11 köyü barındırmaktaydı. İstanbul Belediyesi

İstatistik Müdürlüğünce yayınlanan İstanbul Şehri İstatistik Yıllığı 1930 -1931 adlı yayında Mahmutbey Nahiyesi şöyle verilmektedir. Avas köyü, Ayapa Köyü, Ayayorgi Köyü, Çiftıburgaz Köyü, Vidos Köyü ve Yenibosna Köyüdür. Bu yerleşimlerin bilinen tarihi geçmişleri yoktur.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre 2007 yılı nüfusu 719.267'dir. Bağcılarda eğitim çağındaki nüfus sayısı 145.000 olup, İlçe nüfusunun 1/5'ini öğrenciler oluşturmaktadır. 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımına nüfusu ise 738.809 kişi olup İstanbul'un en büyük nüfuslu ilçesidir.

Bugün İstanbul'un büyük ilçelerinden biri haline gelen Bağcılar, artık önemli bir ticaret ve sanayi merkezidir. Başta tekstil, gıda, metal ve basın sanayi gibi önemli sektörler olmak üzere değişik amaçlı atölyeler, ticarethaneler ve İSTOÇ, MASSİT (Matbaacılar Sitesi), OTO CENTER, gibi iş alanlarının bulunduğu bir ilçe olarak, ülke ekonomisinde de önemli bir yere sahiptir. Tekstil ve ayakkabı sektörünün yanında, basın ve medya sektörünün büyük bir kısmı da ilçede faaliyet göstermektedir.

2000 yılı itibariyle bu sektörlerde 20.000'i aşkın işletme faaliyet göstermektedir. Ülkemizin büyük basın kuruluşlarından Hürriyet, Milliyet, Meydan, Dünya, Akit ve Yeni Asya gazetelerinin matbaa ve yönetim merkezleri Bağcılar Belediye sınırları içindedir.

Bağcılar ilçesinin yol dokusu, İstanbul'un yol dokusu ile bütünlük arz etmektedir. Doğu - Batı yönünde uzanan TEM Otoyolu ve O-2 ve O-3 karayolları yol bağlantısı iledir. En önemli kuzey - güney ikinci ana ulaşım Mahmutbey – Yeşilköy bağlantı yoludur. İstanbul'un merkez ve diğer ilçeleriyle ulaşımında İETT ve Halk Otobüsleri yanında, minibüsler ile toplu taşıma hizmeti yürütülmektedir.

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

Emsal 1: Abid Emlak (0532 711 34 75) ile yapılan görüşmede Mahmutbey Mahallesinde Dilmenler Caddesi ile Peyami Safa Caddesine cepheli Atatürk Bulvarı(Mahmutbey Çıkışı) na yakın konumlu 2088 ada 28 parsel numarası ile kayıtlı 4.383 m² “Merkezi İş Alanı” (KAKS: 2.00, Taks: 0.50) imar şartlarına sahip arsanın 11.000.000,00 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(2.509,69 USD/m² $\approx$ 5.697,01 ₺/m²)

Emsal 2: Ayhan Emlak (0532 637 05 49) ile yapılan görüşmede Mahmutbey Mahallesinde Ordu Caddesine cepheli 2.570 m² “Merkezi İş Alanı” (KAKS: 2.00, Taks: 0.50) imar şartlarına sahip arsanın 6.940.000,00 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(2.700,39 USD/m² $\approx$ 6.129,88 ₺/m²)

Emsal 3: Karadağ Emlak (0535 857 05 76) ile yapılan görüşmede Mahmutbey Mahallesinde Bağcılar Belediye Stadyumuna yakın konumlu 1805 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı 3.182 m² “Merkezi İş Alanı” (KAKS: 2.00, Taks: 0.50) imar şartlarına sahip arsanın 5.400.000,00 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(1.697,05 USD/m² $\approx$ 3.852,29 ₺/m²)

Emsal 4: Karadağ Emlak (0535 857 05 76) ile yapılan görüşmede Mahmutbey Mahallesinde Peyami Safa Caddesine yakın konumlu 2.833 m² “Merkezi İş Alanı” (KAKS: 2.00, Taks: 0.50) imar şartlarına sahip arsanın 6.500.000,00 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(2.294,39 USD/m² $\approx$ 5.208,26 ₺/m²)

1 USD = 2.27 ₺ olarak alınmıştır.

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

- **Batışehir Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Blok	Tipi	Min. Alan (m ²)	Maks. Alan (m ²)	Min. Satış Fiyatı (₺)	Maks. Satış Fiyatı (₺)	Min.Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Maks. Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)
F	Stüdyo	87.14	129.68	447,000.00	485,000.00	5,129.68	3,739.98
H	Stüdyo	46.68	47.96	255,000.00	282,000.00	5,462.72	5,879.90
F	1+1	76.05	91.57	404,000.00	459,000.00	5,312.29	5,012.56
H	1+1	75.86	111.01	391,000.00	546,000.00	5,154.23	4,918.48
D	2+1	132.05	187.34	623,000.00	756,000.00	4,717.91	4,035.44
E	2+1	132.11	187.40	610,000.00	768,000.00	4,617.36	4,098.19
F	2+1	96.57	200.29	558,000.00	800,000.00	5,778.19	3,994.21
H	2+1	106.42	181.67	538,000.00	805,000.00	5,055.44	4,431.11
C	3+1	157.22	169.95	863,000.00	964,000.00	5,489.12	5,672.26
D	3+1	144.91	164.76	756,000.00	901,000.00	5,217.03	5,468.56
E	3+1	144.83	164.83	720,000.00	964,000.00	4,971.35	5,848.45
H	3+1	158.86	264.45	719,000.00	1,016,000.00	4,526.00	3,841.94
A	3,5+1	171.27	240.25	1,085,000.00	1,320,000.00	6,335.03	5,494.28
H	3,5+1	191.97	191.98	956,000.00	1,056,000.00	4,979.94	5,500.57
A	4+1	216.83	222.58	1,232,000.00	1,232,000.00	5,681.87	5,535.09
A	4,5+1	198.70	200.50	1,067,000.00	1,127,000.00	5,369.90	5,620.95
C	4,5+1	200.51	200.51	1,120,000.00	1,128,000.00	5,585.76	5,625.65
E	4,5+1	197.09	286.13	865,000.00	1,128,000.00	4,388.86	3,942.26
H	4,5+1	192.83	243.64	968,000.00	1,321,000.00	5,019.97	5,421.93
A	Dubleks	189.58	290.12	1,318,000.00	1,977,000.00	6,952.21	6,814.42
B	Dubleks	206.48	226.58	1,094,000.00	1,326,000.00	5,298.33	5,852.24
D	Dubleks	274.4	274.4	1,358,000.00	1,358,000.00	4,948.98	4,948.98
E	Dubleks	283.07	283.07	1,518,000.00	1,518,000.00	5,362.63	5,362.63
H	Dubleks	112.08	359.57	617,000.00	1,785,000.00	5,505.00	4,964.26

Blok	Tipi	Min. Alan (m ²)	Maks. Alan (m ²)	Min. Satış Fiyatı (₺)	Maks. Satış Fiyatı (₺)	Min.Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Maks. Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)
G	Stüdyo	36.39	76.57	257,000.00	403,000.00	7,062.38	5,263.16
G	1+1	59.79	99.78	319,000.00	513,000.00	5,335.34	5,141.31
G	2+1	89.24	143.90	483,000.00	692,000.00	5,412.37	4,808.90
G	2,5+1	138.30	138.30	605,000.00	642,000.00	4,374.55	4,642.08
G	3+1	108.04	177.67	707,000.00	1,072,000.00	6,543.87	6,033.66
G	Dubleks	117.43	233.49	761,000.00	2,695,000.00	6,480.46	11,542.25

Blok	Tipi	Min. Alan (m ²)	Maks. Alan (m ²)	Min. Satış Fiyatı (₺)	Maks. Satış Fiyatı (₺)	Min.Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Maks. Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)
K-2 (Rezidans)	Stüdyo	38.48	38.48	262,000.00	308,000.00	6,808.73	8,004.16
K-2 (Rezidans)	1+1	61.79	75.09	375,000.00	493,000.00	6,068.94	6,565.45

- **Mall Of İstanbul Projesi'nde** yer alan rezidansların ikinci el güncel satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Konum	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Nitelik	İlgilisi
Mall Of İstanbul	89,00	550.000,00 ₺	6.179,78	1+1	Turyap (0532 781 01 48)
Mall Of İstanbul	120,00	770.000,00 ₺	6.416,67	2+1	MMS (0532 346 23 00)
Mall Of İstanbul	183,00	1.150.000,00 ₺	6.284,15	3+1	Turyap (0532 781 01 48)
Mall Of İstanbul	216,00	1.500.000,00 ₺	6.944,44	4+1	MMS (0532 346 23 00)

- **Viaport Venezia Projesi'nde** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan rezidansların satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje Adı	Tipi	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)
Viaport Venezia	1+1	85,00	500.000,00	5.882,35
Viaport Venezia	2+1	102,00	518.000,00	5.078,43
Viaport Venezia	3+1	185,00	920.000,00	4.972,97
Viaport Venezia	4+1	244,00	1.600.000,00	6.557,38

5.1.3 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

- **Batışehir Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan ofislerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Blok	Tipi	Min. Alan (m ²)	Maks. Alan (m ²)	Min. Satış Fiyatı (₺)	Maks. Satış Fiyatı (₺)	Min.Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Maks. Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)
K-1 BLOK/ A TİPİ	Ofis	365.26	371.15	2,086,411.00	2,587,488.00	5,712.13	6,971.54
K-1 BLOK/ B TİPİ	Ofis	363.68	381.36	2,000,847.00	2,562,712.00	5,501.67	6,719.93
K-3 BLOK	Ofis	71.57	133.82	470,339.00	883,898.00	6,571.73	6,605.13

- **Ağaoğlu My Office Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre 1 Ekim itibariyle satışta olan ofislerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje Adı	Tipi	Alan (m ²)	Min. Satış Fiyatı (₺)	Maks. Satış Fiyatı (₺)	Min.Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Maks. Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)
My Office	1a	82.60	477,000.00 ₺	477,000.00 ₺	5,774.82 ₺	5,774.82
My Office	1b	81.07	468,000.00 ₺	516,000.00 ₺	5,772.79 ₺	6,364.87
My Office	1c	90.79	569,000.00 ₺	608,000.00 ₺	6,267.21 ₺	6,696.77
My Office	1d	87.96	555,000.00 ₺	557,000.00 ₺	6,309.69 ₺	6,332.42
My Office	1e	86.91	551,000.00 ₺	552,000.00 ₺	6,339.89 ₺	6,351.40
My Office	1f	82.13	515,000.00 ₺	519,000.00 ₺	6,270.55 ₺	6,319.25
My Office	2a	125.46	720,000.00 ₺	720,000.00 ₺	5,738.88 ₺	5,738.88
My Office	2a	119.05	682,000.00 ₺	682,000.00 ₺	5,728.69 ₺	5,728.69
My Office	2a	126.46	724,000.00 ₺	724,000.00 ₺	5,725.13 ₺	5,725.13

- **Viaport Venezia Projesi'nde** satış ofisinden alınan bilgilere göre proje içerisinde bulunan 220 adet ticari ünitelerin satışlarının tamamlandığı, son satış birim m² fiyatlarının 6.000,00 – 6.500,00 ₺/m² arasında olduğu öğrenilmiştir.

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

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

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

144.323,22 m² x 3.050,00 ₺/m² = 440.185.821,00 ₺

Buna göre toplam arsa değeri 440.185.821,00 ₺ hesap edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Batıkent Projesi kapsamında, onaylı çarşaf listeye göre; 3189 adet daire nitelikli (353.508,62 m²), 117 adet dükkan nitelikli (17.902,86 m²), 117 adet ofis nitelikli (17.036,82 m²), 1 adet kreş (272,88 m²), 16 bağımsız bölümden oluşan otel (5.405,55 m²), ve 1 adet Özel İlköğretim Okulu olmak üzere toplam 401.633,92 m² satılabilir alana sahip toplam 3.441 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Sayısı	Satılabilir Alan (m ²)
Daire	3.189	353.508,62
Dükkan	117	17.902,86
Kreş	1	272,88
Ofis	117	17.036,82
Otel	16	5.405,55
Özel İlköğretim Okulu	1	7.507,19
Toplam	3.441	401.633,92

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.

Yapılan araştırmalar sonucunda ortalama satış m² birim değerleri konutlar için 4.000,00 ₺/m², dükkanlar için 6.500,00 ₺/m², ofisler için 5.000,00 ₺/m² ve diğer ticari birimler (kreş ve özel ilköğretim) için 3.300,00 ₺/m² olarak takdir edilmiştir.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %60, 2015 yılında %30, 2016 yılında %10 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır.

Satış fiyatlarına yıllık %8 artış uygulanarak satış hızı ve hasılat geliri dört yıllık projeksiyonda hesaplanmıştır.

Tahmini %10 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				
	Daire	Dükkan	Ofis	Diğer Ticaret
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	353.508,62	17.902,86	17.036,82	7.780,07
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺/m ²)	4.000,00 ₺	6.500,00 ₺	5.000,00 ₺	3.300,00 ₺
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺/m ²)	4.320,00 ₺	7.020,00 ₺	5.400,00 ₺	3.564,00 ₺
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺/m ²)	4.665,60 ₺	7.581,60 ₺	5.832,00 ₺	3.849,12 ₺
Projenin Ortalama Satış m ² Birim Fiyatı (₺/m ²)	4.310,55			
GELİRLER	2014	2015	2016	
Projenin Öngörülen Satış Hızı	60,00%	30,00%	10,00%	
Projenin Satış Geliri (₺)	984.756.840,60 ₺	531.768.693,92 ₺	191.436.729,81 ₺	
TOPLAM GELİRLER (₺)	984.756.840,60 ₺	531.768.693,92 ₺	191.436.729,81 ₺	
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83	
İndirgenmiş Nakit Akışı	984.756.841 ₺	483.426.085 ₺	158.212.173 ₺	
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (Toplam Satış Hasılatı) (₺)				1.707.962.264 ₺
PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (₺)				1.626.395.099 ₺

Toplam satılabilir alanı 5.405,55 m² olan otelin, ortak alanlar göz önünde bulundurulduğunda ortalama bir odanın alan ihtiyacı 40 m² kabul edilerek toplam 120 odalı olacağı öngörülmüştür. Yapılan araştırmalar sonucunda otel için gecelik ortalama fiyatı 350,00 ₺, ortalama doluluk oranı % 85, iskonto oranı % 7 kabul edilmiştir. Buna göre otel projesinin bugüne indirgenmiş değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Kabul Edilen Sabit Veriler		OTEL NAKİT AKIŞ TAHMİNİ											
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Otel Oda Sayısı	120 ADET												
Açık Olan Gün Sayısı	365 GÜN												
Ortalama Günlük Oda Fiyatı (2014)	350 TL												
Oda Fiyat Yıllık Artış Oranı	5 %												
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	82,5 %												
Yıllık İncecek Gelirleri	25 %												
Diğer Gelirler	5 %												
Departman Giderleri	40 %												
İşletme Giderleri	15 %												
Sabit Giderler	5 %												
İskonto Oranı	7%												
ODA GELİRLERİ		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	80%												
Ortalama Günlük Oda Fiyatı (TL)	350,00												
TOPLAM ODA GELİRLERİ (TL)	12.264.000,00												
YIYCEK - İNCECEK GELİRLERİ(TL)	3.066.000,00												
DİĞER GELİRLER	613.200,00												
TOPLAM GELİRLER	15.943.200,00												
GİDERLER		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Departman Giderleri	6.377.280,00												
İşletme Giderleri	2.391.480,00												
Sabit Giderler	797.160,00												
TOPLAM GİDERLER	9.565.920,00												
NET NAKİT AKIŞI	6.377.280,00												
10. Yılı Proje Değeri													
İndirgeme Katsayısı	0,9346												
İNDİRGENMİŞ NET NAKİT AKIŞI	5.960.074,77												
OTELİN BUGÜNE İNDİRGENMİŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)													

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile yukarıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **1.682.727.143,13 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Tabloda hesap edilen proje değerinden hesap edilen değer üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 32,00 hasılat payı, aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

$1.682.727.143,13 ₺ \times 0,32 = 538.472.685,80 ₺$ 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 **440.185.821,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla son hakedişe göre projenin tamamlanma oranı % 64,51 dir.

İnşaat maliyeti hesaplamasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre yapı sınıflarına ait maliyet birim bedelleri kullanılmıştır. Buna göre ruhsat alanları üzerinden toplam inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

Blok	Toplam İnşaat Alanı (m ²)		Birim Maliyet (₺/m ²)	Toplam İnşaat Alanı Maliyeti (₺)
A	79.008,61	VA	1.150,00	90.859.901,50
B	65.971,55	VA	1.150,00	75.867.282,50
C	72.730,99	VA	1.150,00	83.640.638,50
C1	6.268,83	IIIA	550,00	3.447.856,50
D	45.621,48	VA	1.150,00	52.464.702,00
E	66.366,64	VA	1.150,00	76.321.636,00
F	60.260,03	VA	1.150,00	69.299.034,50
G1	39.459,82	VA	1.150,00	45.378.793,00
G2	39.459,82	VA	1.150,00	45.378.793,00
G3	49.976,94	VA	1.150,00	57.473.481,00
H1	27.418,95	VA	1.150,00	31.531.792,50
H2	38.981,06	VA	1.150,00	44.828.219,00
H3	29.476,41	VA	1.150,00	33.897.871,50
K	131.225,31	VA	1.150,00	150.909.106,50
L	9.936,28	IIIB	650,00	6.458.582,00
TOPLAM	762.162,72			867.757.690,00
Altyapı Çevre Düzenlemesi				86.775.769,00
TOPLAM				954.533.459,00

Toplam inşaat maliyeti 954.533.459,00 ₺ olup, projenin % 64,51 inşaat seviyesine göre mevcut durumda yapılan inşai yatırımlarının değeri 615.769.534,40 ₺ dir. Buna göre projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 440.185.821,0 ₺ + 615.769.534,40 ₺ = **1.055.955.355,40 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise 1.055.955.355,40 ₺ x 0,32 = **337.905.713,70 ₺** 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 **440.185.821,00 ₺ boş arsa değeri** olarak kabul edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen asgari şirket payı toplam geliri **538.472.685,80 ₺** dir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, bulundukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen taban m² fiyatları üzerinden kot, otopark tahsisi, cephe, ünite niteliği, bahçe tahsisi ve blok konumları 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 “sosyal donatı alanları ve ticari birimleri ile birlikte bütüncül ve nitelikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 165.326,57 m² yüzölçümlü 1562 ada, 11 parsel üzerinde bulunan Batıkent Projesidir. Batıkent Projesi kapsamında, onaylı çarşaf listeye göre; 3189 adet daire nitelikli (353.508,62 m²), 117 adet dükkan nitelikli (17.902,86 m²), 117 adet ofis nitelikli (17.036,82 m²), 1 adet kreş (272,88 m²), 16 bağımsız bölümden oluşan otel (5.405,55 m²), ve 1 adet Özel İlköğretim Okulu olmak üzere toplam 401.633,92 m² satılabilir alana sahip toplam 3.441 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Projede 1871 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı ve toplam değeri 879.567.864,11 ₺ hesaplanmıştır.

Rapora konu parseller üzerinde inşa edilecek olan projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır

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

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

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

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- 1871 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- 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