

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN
3386 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJE
(METROPOL İSTANBUL)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	26.03.2013
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
RAPOR NO	EML-1303024
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL DOĞU ATAŞEHİR BÖLGESİ 2.ETAP PROJESİ (3386 ADA 1 PARSEL) METROPOL İSTANBUL PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BULVARI 3386 ADA 1 PARSEL ATAŞEHİR / İSTANBUL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No : 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1** - 1495 Adet Ünitenin Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 2** - İNA tablosu
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan proje bünyesindeki 1495 adet ünitenin değerleme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

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

Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

Kat: 2 Mecidiyeköy / İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan parsel üzerindeki proje bünyesindeki 1495 adet ünitenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 16.04.2012 tarih ve EML-1204001 numaralı , 27.02.2012 tarih ve EML-1202001 numaralı , 10.01.2012 tarih ve EML-1201002, 19.12.2012 tarih, EML-1211032 numaralı rapor ve 08.03.2013 tarih, EML-1303001 numaralı raporlar şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Eren KURT ve Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Bu raporda Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış, Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL DOĞU ATAŞEHİR BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, PAFTA: 243-249, ADA: 3386, PARSEL: 1, ALANI: 99.108,08 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE YAPILMASI PLANLANAN YAPILARIN İNŞAATINA BAŞLANMIŞTIR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 06.12.2011 TASDİK TARİHLİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI FİNANS MERKEZİ DOĞU BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDE, KAKS=1.50, HMAX=SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINDA TİCARET ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTA OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	426.164.744,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	526.308.677,09 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.196.502.690,88 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	516.308.662,46 TL
1495 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	721.699.658,40 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 : 243-249
Ada No : 3386
Parsel No : 1
Alanı : 99.108,08 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 23858
Cilt No : 86
Sayfa No : 8441
Tapu Tarihi : 07.11.2008

2.2 - Takyidat Bilgileri

*Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 27.11.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Taşınmaz 1864 ada 1 parselin ifraz edilmesi sonucu oluşmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 27.11.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 8691/24251 sayı ile Varyap Gap İnşaat Ortak Girişimi 'ne hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Taşınmaz 06.12.2011 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde, KAKS=1.50, Hmax=serbest yapılanma şartlarında T1 lejantlı ticaret alanı içerisinde kalmakta olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

-22.03.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının "Emsal: 2.07, Bina yüksekliği: Serbest" şeklinde olduğu görülmektedir.

-2008 yılında yapılan plan tadilatı neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın lejantının "Merkezi İş Alanı", yapılaşma şartlarını ise "Emsal: 1.50, Bina yüksekliği: Serbest" şeklinde olduğu görülmektedir.

13.10.2010 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda KAKS=1.50, Hmax=serbest yapılanma şartlarında T1 lejantlı ticaret alanı içerisinde kalmakta iken bölgenin Finans Merkezi ilan edilmesi ile bu planın yürütmesi durdurulmuş ve sonrasında halihazırda yürürlükte olan imar planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSATLARI

Parsel üzerinde yapımına başlanması planlanan yapılara ait dosyaların tarafımıza gösterilen kısmı incelenmiştir. Taşınmazla ilgili dosyalar işlemde oldukları için mimari projeler belediyede görülememiş ilgili kurumda incelenmiştir.

- A bloka ait 12.12.2012 tarih, 12/17 numaralı yapı ruhsatı görülmüştür.
- B bloka ait 06.01.2012 tarih, 1/10 numaralı ilk yapı ruhsatı ve 15.02.2012 tarih, 2/27 nolu Tadilat Yapı Ruhsatı ve eki mimari proje incelenmiştir.
- C1 Blok a ait 21.03.2012 tarih 3-43 ve C2 Bloka ait 21.03.2012 tarih 3-43-1 numaralı ilk yapı ruhsatları ve 21.02.2013 tarih, 025/30 ve 025/30-1 nolu tadilat yapı ruhsatları görülmüştür.
- D tipi 12 adet bloka ait 06.01.2012 tarih, 1/13 ila 1/13-11 numaralı yapı ruhsatları görülmüştür. D12 bloğa ait 17.12.2012 tarih 12/20 sayı ile tadilat ruhsatı görülmüştür.
- E bloka ait 06.01.2012 tarih, 1/13-12 numaralı yapı ruhsatı görülmüştür.
- F bloka ait 06.01.2012 tarih, 1/13-13 numaralı yapı ruhsatı görülmüştür.

Ada / Parsel	Blok No	Yapı Sınıfı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
3386/1	A	4A	12.12.2012	12/17	684	92.140
3386/1	B	4A	15.02.2012	2/27	387	45.013
3386/1	C1	4A	21.02.2013	025/30	393	35.432
3386/1	C2	4A	21.02.2013	025/30-1	31	29.295
3386/1	D1	4B	06.01.2012	1/13	5	581
3386/1	D2	4B	06.01.2012	1/13-1	9	709
3386/1	D3	4B	06.01.2012	1/13-2	9	976
3386/1	D4	4B	06.01.2012	1/13-3	11	1.183
3386/1	D5	4B	06.01.2012	1/13-4	1	360
3386/1	D6	4B	06.01.2012	1/13-5	1	3.197
3386/1	D7	4B	06.01.2012	1/13-6	5	320
3386/1	D8	4B	06.01.2012	1/13-7	23	6.539
3386/1	D9	4B	06.01.2012	1/13-8	5	3.136
3386/1	D10	4B	06.01.2012	1/13-9	6	3.258
3386/1	D11	4B	06.01.2012	1/13-10	1	3.934
3386/1	D12	4B	17.12.2012	12/20	278	467.845
3386/1	E	4A	06.01.2012	1/13-12	1	1.885
3386/1	F	4A	06.01.2012	1/13-13	1	2.744
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI						698.547

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde inşaat faaliyetleri başlamış olup hafriyat ve temel çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir. İnşaat ilerleme düzeyi yaklaşık %13 seviyesindedir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

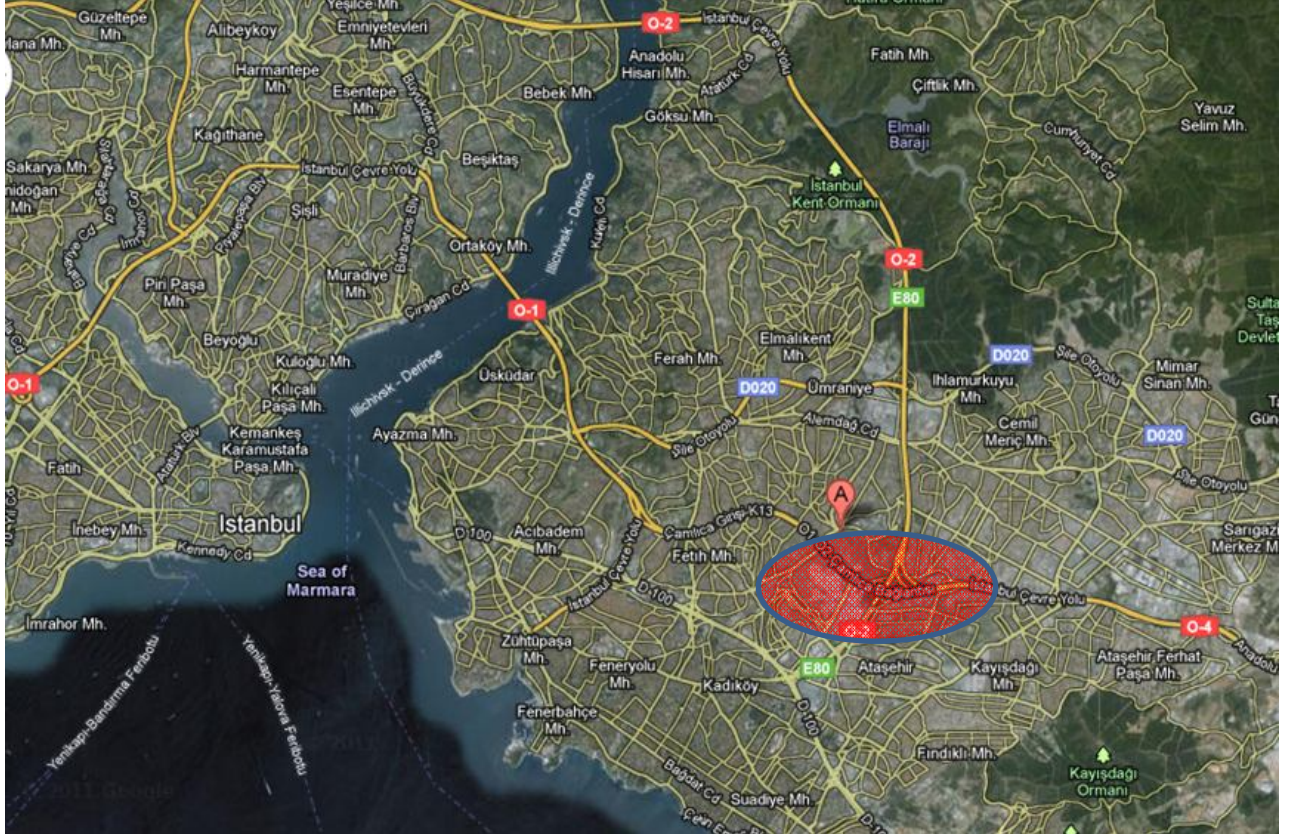
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi kapsamında ihale edilmiş olan, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi Doğu Ataşehir Mevkii Ataşehir Bulvarı üzerinde yer alan 3386 ada 1 Parselde kain arsa vasıflı 99.108,08 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilmekte olan Metropol İstanbul Projesi bünyesindeki 1495 adet ünitelerdir.

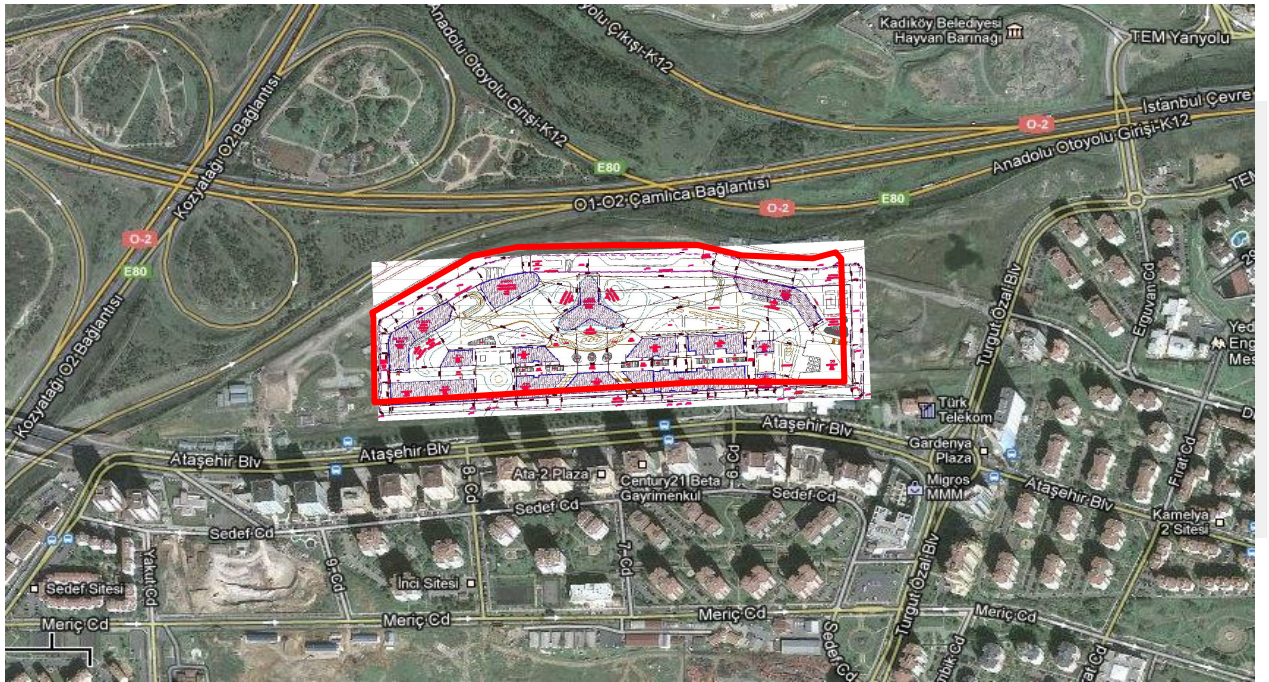
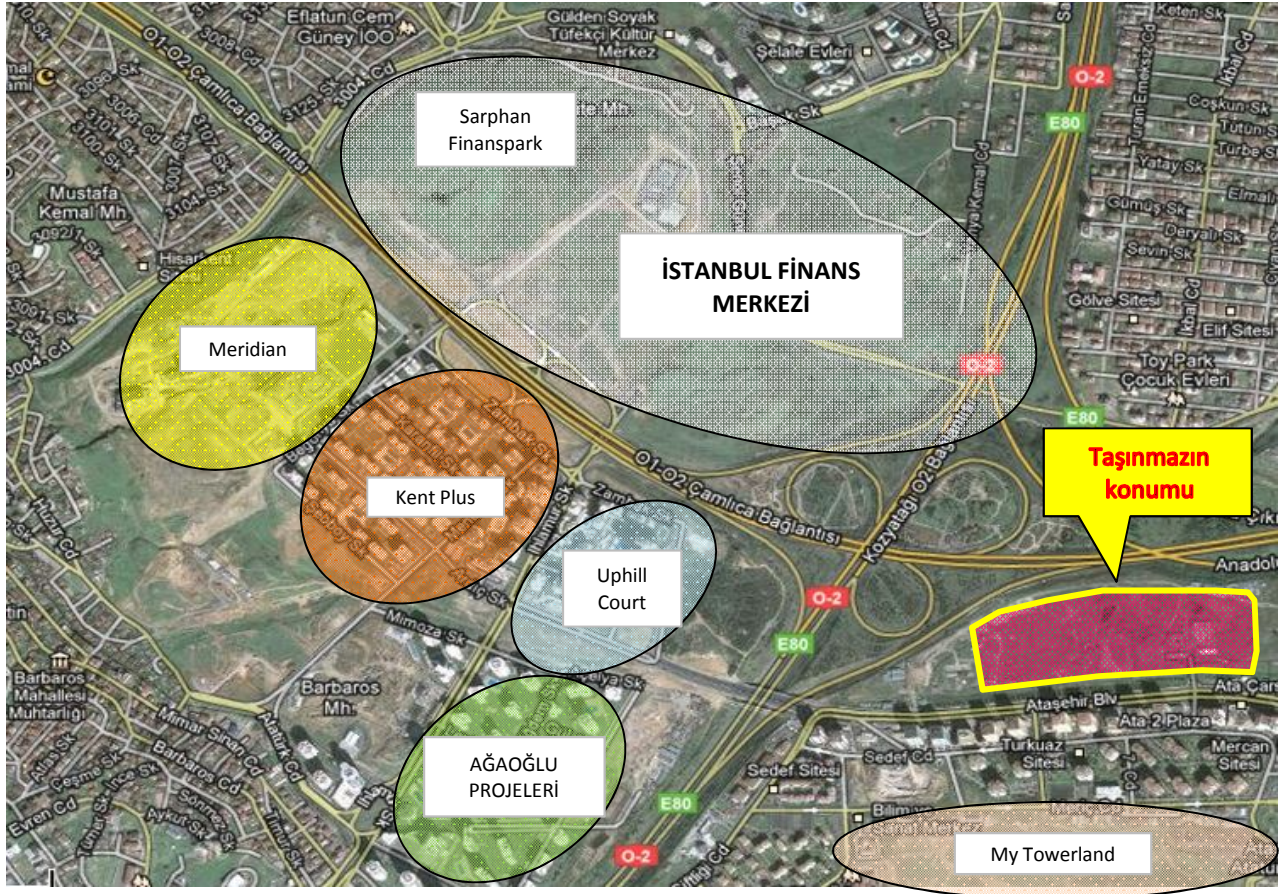
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Ataşehir bölgesinin ilk yerleşimlerinin bulunduğu Doğu Ataşehir Bölgesinde, ana arter niteliğindeki Ataşehir Bulvarının kuzeyinde konumlanmaktadır. Arazi Ataşehir Bulvarı ile Otoyol Kavşağı arasında kalmaktadır. Doğusunda ise Turgut Özal Bulvarı yer alır. İstanbul 'un Finans Merkezi olarak belirlenen ve prestijli konut ve karma projelerin, ve yapımına başlanacak olan projelerin bulunduğu kentsel gelişim alanının güneydoğusunda yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut siteleri Varyap Meridian Sitesi, Kent Plus Sitesi, Up-Hill Court Sitesi, Ağaoğlu Projeleri, Soyak Yenışehir sitesi yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Ataşehir Bölgesinin ilk toplu konut uygulamalarının bulunduğu Ataşehir Bulvarına cepheli olması nedeniyle ulaşım açısından birçok yeni projeye göre son derece avantajlıdır. Düzenli olarak gelişmiş ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının tam karşısında yer almaktadır. Ayrıca Anadolu yakasının en önemli ana ulaşım bağlantılarının kesiştiği Ataşehir Kavşağına cephelidir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı projenin parseli 3386 ada 1 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 99.108,08 m² alana sahiptir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahip olup dikdörtgenimsi bir formu andırmaktadır. Parselin dört tarafından imar yolları bulunmaktadır. Batı, kuzey ve doğusunda 20 metrelik henüz açılmamış imar yolları mevcuttur. Güneyinde henüz açılmamış 10 metrelik imar yolu sonrasında yaklaşık 40 metrelik İski Koruma Bandı (Yeşil Alan) ve sonrasında 34 metrelik yol niteliğindeki Ataşehir Bulvarı yer almaktadır.

Parsel üzerinde otel-residance-ofis ve alışveriş merkezi fonksiyonlarını içeren ve 3 kule bloğu ve çarşı-avm bloklarından oluşan lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Projede yer alan tüm bloklar için yapı ruhsatlarının alınmış olduğu ve inşaatla başlandığı görülmüştür.

Projenin planlanan toplam ruhsat inşaat alanı yaklaşık 698.547 m² dir.

Proje bünyesinde yer alan (Çarşaf Listeleri Düzenlenmiş) bloklardaki konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler çarşaf listelerden alınmış olan satışa esas brüt alanlar toplamıdır.

Blok Adı	Konut Adedi	Konut alanı
A	601	55.563,89
B	387	34.059,16
C1	393	25.773,81
TOPLAM	1.381	115.396,86

Blok Adı	Dükkan Adedi	Dükkan Alanı
A	11	680,85
C2	1	292,51
TOPLAM	12	973,36

Blok Adı	Ofis Adedi	Ofis Alanı
A	72	8.787,08
C2	30	18.199,27
TOPLAM	102	26.986,35

LİSTE TOPLAM	1.495	143.356,57
---------------------	--------------	-------------------

Proje bünyesinde yer alan ve çarşaf listesi henüz düzenlenmemiş olan D, E ve F bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin alanları yapı ruhsatlarına istinaden hesaplanmış olup aşağıdaki gibidir.

Blok Adı	Dükkan Adedi	Dükkan Alanı
D1	5	450,00
D2	9	495,00
D3	9	606,00
D4	11	782,00
D5	1	211,00
D7	5	284,00
D8	23	5.109,00
D9	5	2.173,00
D10	6	2.535,00
D11	1	2.040,00
D12	278	102.488,00
E	1	35,00
F	1	35,00
TOPLAM	355	117.243,00

Blok Adı	Sinema Adedi	Sinema Alanı
D6	1	1.033,00
TOPLAM	1	1.033,00

RUHSAT TOPLAM	356	118.276,00
----------------------	------------	-------------------

Proje bünyesindeki tüm bağımsız bölümlerin satış alanlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir. Bu tabloda Çarşaf Listeleri onaylanmış olan bölümlerde çarşaf listede yer alan satışa esas bağımsız bölüm alanı dikkate alınmıştır. Listesi onaylanmamış bölümlerde ise yapı ruhsatlarında yer alan toplam kullanım alanları baz alınmıştır.

Blok Adı	Konut Adedi	Konut alanı
A	601	55.563,89
B	387	34.059,16
C1	393	25.773,81
TOPLAM	1.381	115.396,86

Blok Adı	Dükkan Adedi	Dükkan Alanı
A	11	680,85
C2	1	292,51
D1	5	450,00
D2	9	495,00
D3	9	606,00
D4	11	782,00
D5	1	211,00
D7	5	284,00
D8	23	5.109,00
D9	5	2.173,00
D10	6	2.535,00
D11	1	2.040,00
D12	278	102.488,00
E	1	35,00
F	1	35,00
TOPLAM	367	118.216,36

Blok Adı	Ofis Adedi	Ofis Alanı
A	72	8.787,08
C2	30	18.199,27
TOPLAM	102	26.986,35

Blok Adı	Sinema Adedi	Sinema Alanı
D6	1	1.033,00
TOPLAM	1	1.033,00

GENEL TOPLAM	1.851	261.632,57
---------------------	--------------	-------------------

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

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

4.1.2 - Ataşehir İlçesi

Nüfus: 351,046

Yüzölçümü: 25,84 km²

Mahalle: 17

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

5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 6 Mart 2008'de T.B.M. Meclisinde kabul edildi ve 22.03.2008 Tarih ve 26824 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi. Kanunun "İlçe Kurulması" başlığı altındaki 1.Maddesinin 18. bendinde Ataşehir İlçesi "Ekli (16) sayılı listede adları yazılı Mahalleler ile Mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İlinde Ataşehir İlçesi kurulmuştur." Şeklinde tanımlanmıştır. İlçenin yüzölçümü 26 km.dir.

Ataşehir İlçesi, Kadıköy İlçesinden 7, Üsküdar İlçesinden 3 ve Kartal (Samandıra) İlçesinden 1 mahalle olarak 13 mahalleden oluşmak kaydıyla kurulmuştur. Ancak Ümraniye İlçesinden bağlanan Yeni Çamlıca Mahallesi, Ümraniye Belediye Meclisinin Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla 4 mahallere bölünmüştür. Bunlar; Yeniçamlıca, Mimar Sinan, Mevlana ve Yenişehir mahalleleridir. Yine Ümraniye'den ayrılarak Ataşehir İlçesine bağlanan Mustafa Kemal ve Namık Kemal Mahallelerinin bir bölümü, Ümraniye Belediye Meclisi Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla, Mustafa Kemal 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.

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş 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 seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaının 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. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Doğu Ataşehir Bölgesinde, yapılaşmış alan içerisinde merkezi konumda yer almaktadır.
- * Hızla gelişen Batı Ataşehir Bölgesi ile mevcut yerleşik alan niteliğindeki Doğu Ataşehir Bölgesi arasında, bağlantı yollarına ve ana ulaşım arterlerine cepheli konumdadır.
- * Ataşehir Finans Merkezi alanı içerisinde yer almaktadır.
- * Prestijli ve bilinen iki önemli firmanın ortak girişimi ile inşa edilmektedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel etrafındaki imar yolları kısmen açılmamıştır.
- * Arazinin topoğrafik oldukça eğimli olması hafriyatı güçlendirmekte ve inşaat maliyetini artırıcı etken niteliğindedir.
- * İnşaatı devam etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı 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 Doğu Bölgesi 2.Etap (Metropol İstanbul) projesine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin 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 çarşaf listesi dikkate alınarak projedeki 1495 adet ünitenin 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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bölgedeki Konut Emsalleri

Varyap Meridian

Varyap Meridian projesinde stüdyo daireden 5+1'e, 40 m²'den başlayıp 200 m²'nin üzerine çıkan 450 farklı daire tipi bulunmaktadır. Bölgenin ve şehrin en prestijli projelerinden biri olan Meridian, Dünyanın En iyi Mimari Projesi ödülünü de kazanmıştır. İnşaatı devam etmektedir.



1+0	48	340.000	7.083
1+1	78	480.000	6.154
2+1	90	582.000	6.467
3+1	173	1.000.000	5.780
4+1	193	1.200.000	6.218
4+1	220	1.400.000	6.364
Ortalama			6.237

Ağaoğlu My Towerland

Ağaoğlu İnşaat tarafından Doğu Ataşehir bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. 30 ila 33 katlı 9 adet blokta toplam 3 bin 500 adet konuttan meydana gelen Ağaoğlu My Towerland Ataşehir, 285 bin metrekare alan üzerine kuruluyor.



1+1	64	350.000	5.469
1+1	64	340.000	5.313
2+1	137	776.000	5.664
3+1	188	1.100.000	5.851
4+1	219	1.250.000	5.708
Ortalama			5.679

Uphill Court

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



1+1	68	360.000	5.294
2+1	112	540.000	4.821
3+1	130	680.000	5.231
3+1	158	750.000	4.747
4+1	196	950.000	4.847
6+1	244	1.650.000	6.762
Ortalama			5.430

Kentplus Ataşehir

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



1+1	72	340.000	4.722
2+1	107	540.000	5.047
3+1	137	680.000	4.964
3+1	154	760.000	4.935
3+1	182	775.000	4.258
4+1	200	1.000.000	5.000
Ortalama			4.806

Deluxia Palace & Deluxia Suits

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



1+0	40	270.000	6.750
1+1	58	375.000	6.466
1+1	67	440.000	6.567
2+1	85	590.000	6.941
3+1	110	660.000	6.000
3+1	140	870.000	6.214
Ortalama			6.410

Ticari (Dükkan) Emsaller

Bölgede yapılan incelemeler sonucu elde edilmiş olan veriler aşağıdaki gibidir.

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

Yapılan incelemeler sonucunda bölge genelinde, prestijli projeler içinde yer alan iyi konumdaki dükkanların birim m² fiyatlarının konum ve özelliklerine göre 10.000-TL ile 20.000.-TL arasında değişmekte olduğu gözlemlenmiştir. Emsallerde birim fiyatları 8000-TL nin altında olan zemin kat dükkanların genellikle depolu veya asma katlı olduğu düşünülmektedir. Lüks nitelikte projelerde tek kat zemin dükkan alanından oluşan işyerlerinde birim fiyatların 10.000.-TL - 15.000.-TL seviyesine ulaştığı gözlemlenmektedir.

Arsa Emsalleri:*** Medyadan**

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

* Taşınmaza çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483 m² yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak taşınmazdan daha iyi konumdadır. Finans Merkezi alanının ortasındadır. Taşınmaza yaklaşık 200 metre mesafededir. (5.340-TL/m²)

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

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

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

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

*** İbrahim Kultay**

Tel : 0 532 490 31 83

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

*** Asedaş Emlak**

Tel : 0 216 455 15 00

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

*** Ares Emlak**

Tel : 0 216 469 10 81

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

*** Emlak Yapı Group**

Tel : 531 779 04 04

Ataşehir Mevlana Mah. Dudullu Kavşağına Yakın konumda Türkîş Blokları mevkiinde 6998 m² alanlı emsal=2,07 imarlı arsa için 15.000.000-USD istenilmektedir. (3.858-TL/m²)

Ofis Emsalleri

Bölgede yapılan incelemeler sonucu elde edilmiş olan veriler aşağıdaki gibidir.

Proje adı / Konumu	Tipi	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m ²)
Varyap Meridian	1+0	54	480.000	8.889
Varyap Meridian	2+1	120	895.000	7.458
Varyap Meridian	2+1	137	925.000	6.752
Varyap Meridian	1+1	88	850.000	9.659
Deluxia Palace	1+0	38	275.000	7.237
Deluxia Palace	1+0	41	290.000	7.073
Deluxia Palace	1+1	58	380.000	6.552
My Prestige Plaza	1+1	72	495.000	6.875
My Prestige Plaza	1+0	72	485.000	6.736
Uphill Towers İşyeri	2+1	120	650.000	5.417
Uphill Towers İşyeri	2+1	120	650.000	5.417
Uphill Towers İşyeri	2+1	120	635.000	5.292
Flora Residence	1+1	80	490.000	6.125
Dumankaya Flex	1+1	62	280.000	4.516
Dumankaya Flex	1+0	32	190.000	5.938
Mira Tower	4+1	220	1.000.000	4.545
Ortalama				6.255

Bölgede Batı Ataşehir bölgesinde yer alan inşaatı devam eden Deluxia Palace, Varyap Meridian gibi lüks projelerde ofis birim fiyatlarının 6500.-TL ile 9.000-TL arasında değiştiği bu rakamların talep edilen pazarlıklı rakamlar olduğu gözlemlenmiştir.

Yine aynı bölgede faaliyete geçmiş olan Uphill Court, Ağaoğlu My Prestige gibi projelerde ise birim fiyatların 5.000-TL/m² ile 7.000-TL/m² aralığında değişmekte olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede merkezden uzaklaştıkça fiyatların biraz daha aşağıya düştüğü gözlemlenmektedir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		97.200.000	72.000.000	42.500.000
SATIŞ TARİHİ			-	
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	99.108,08	12.000	13.483	8.500
BİRİM M ² DEĞERİ		8.100	5.340	5.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-30%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.300	5.670	3.738	3.500

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge, gayrimenkul piyasasında en çok talep gören ve fiyat endeksi en hızlı değişen bölgelerden biri olarak göze çarpmaktadır. Ataşehir bölgesi son on yıl içerisinde şehrin önemli bir cazibe merkezi haline gelmiş olup bu süre içerisinde bölgedeki gayrimenkul projeleri yatırımcılarına büyük gelirler sağlamıştır. Ülkenin en hızlı prim yapmış bölgelerinden biri olan Ataşehir Bölgesinin bu hızlı yükselişinin arkasında düzenli yapılaşma, lüks ve prestijli konut projeleri ve en önemlisi Finans Merkezi kararı bulunmaktadır.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan arsa birim m² değerlerinin 4.000 - 7000 TL/m aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevkii konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 3386 ada 1 parselin arsa birim m² değeri 4.300.-TL takdir edilmiştir

Arsa Değeri (3386 ada 1 parsel)

$$4.300 \text{ .-TL/M}^2 \times 99.108,08 \text{ M}^2 = 426.164.744 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER} = 426.164.744 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)} = 236.758.191 \text{ .-USD}$$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Projenin, çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda boş arsa birim değerinin, değerleme konusu parsel için 4.300.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Ayrıca Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan % 43,15 hasılat payı(artan satışlar için %43,20) nın değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre proje için düzenlenmiş olan ve ekte sunulan Nakit akımı tablosundan elde edilen toplam değer %43,15' si dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 516.308.662.-TL sonucuna ulaşılmıştır.

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

**Rapor tarihi itibarıyla arsa değeri için; 426.164.744.-TL
(236.758.191.-USD) takdir edilmiştir.**

İNŞAAT MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin İnşaat Maliyeti Hesabı

3386 ada 1 parsel için İnşaat Maliyeti Hesabı

A-B-C1-C2-E-F BLOKLAR (IV.A)	615 .-TL/M ²	X	206.509,00 M ²	=	127.003.035 .-TL
D1-D2-...-D12 BLOKLAR (IV.B)	695 .-TL/M ²	X	492.038,00 M ²	=	341.966.410 .-TL
Altyapı / Çevre Düzenlemesi vb.	200 .-TL/M ²	X	99.108,08 M ²	=	19.821.616 .-TL
3386 ada 1 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti				=	488.791.061 .-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı				=	13%

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	63.542.838 .-TL
-------------------------------------	---	------------------------

* Her 1 m² arsa alanı için 200-TL/m² çevre düzenlemesi ve altyapı maliyeti öngörülmüştür.

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin Geliştirme Maliyeti Hesabı

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

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD)	=	1.196.502.691 .-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	488.791.061 .-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	=	426.164.744 .-TL
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ	=	281.546.886 .-TL
Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	13%
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	36.601.095 .-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 426.164.744 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 63.542.838 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 36.601.095 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 526.308.677 .-TL

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 292.393.709 .-USD

- Maliyet Yaklaşımına göre;
Sözleşmeye konu Projenin (3386 Ada 1 Parsel) mevcut durum değeri
526.308.677.-TL (292.393.709.-USD)
olarak hesaplanmıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte tablosu yer alan nakit akışı düzenlenmiştir.

3386 ada 1 parsel (Metropol İstanbul)

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Metropol İstanbul Projesi kapsamında yer alan toplam 1851 adet ünitenin satışa esas alanı 261.632,57 m² olarak hesaplanmış olup alan bilgileri çarşaf listesi düzenlenmiş bloklarda onaylı çarşaf listelerden diğer bloklarda ise yapı ruhsatlarında belirtilmiş kullanım alanlarından alınmıştır.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %40' ının, 2.dönemde %30' unun, 3.dönemde yine %30' unun satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Dükkan bölümlerinde, 1.dönemde %30' unun, 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %40' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Ofis ünite tiplerinde ünitelerin 1.dönemde %10' unun, 2.dönemde %40' ının, 3.dönemde yine %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Sinema olarak belirlenmiş bölümün tamamının 3.satış döneminde satışının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Sinema bölümünün satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

6.3.3 - 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 halinde net bugünkü değeri için %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda **1.196.502.691.-TL (664.723.717.-USD)** olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)	1.196.502.691 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)	664.723.717 .-USD
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer (%43,15)	516.308.662 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu 3386 ada 1 nolu parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı hasılat paylaşımı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 1 adet parselden oluşmaktadır. Parsel üzerinde inşa edilmek üzere toplam 18 adet blok için inşaat ruhsatı düzenlenmiş olup bu bloklarda toplam 1851 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. Ancak müşterinin talebi üzerine değerlendirme tarihi itibarıyla sadece çarşaf listeleri onaylanmış olan 1495 adet ünitenin tamamlanmış durumu için birim m² değerinin takdiri yapılmıştır. Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki parsellerin tamamı dikkate alınarak takdir edilmiştir. Ayrıca, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen toplam hasılat miktarının değeri de belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
526.308.677,09	292.393.709,50	224.918.238,07
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
1.196.502.690,88	664.723.717,16	511.325.936,28
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%43,15)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
516.308.662,46	286.838.145,81	220.644.727,55
1495 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
721.699.658,40	400.944.254,67	308.418.657,44

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları 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, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ektteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

Proje kapsamındaki 1495 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

1495 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	721.699.658,40 .-TL
1495 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV dahil - TL)	752.051.138,12 .-TL

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

İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi, Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesiinde kayıtlı 3386 ada 1 parsel numaralı 99.108,08 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ihale edilmiştir. Proje için 15.04.2010 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 1.161.000.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 43,15 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 500.971.500.000.-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Ayrıca, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması halinde ise sadece Artan Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirine uygulanmak üzere, Artan Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak % 43,20 oranı karşılığına tekabül eden Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri Tutarını + K.D.V. sini, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Gelirine ilave olarak Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi yapılan 3386 Ada 1 nolu parsel bünyesindeki projede yer alan tüm bloklar için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

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

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

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

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda;

rapor konusu projenin

08.04.2013 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

526.308.677 .-TL

(Beşyüzymialtılmilyonüçyüzsekizbinaltıyüzyetmişyedi
TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

621.044.239 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
526.308.677	292.393.709	224.918.238

* 1 USD = 1,8000 .-TL

* 1 EURO = 2,3400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No : 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

- * 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.