

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)**

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 7 ADET PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	13.12.2013
RAPOR TARİHİ	17.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014
RAPOR NO	EML-1310029-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİNDE YER ALAN 3317 ADA 20,21 VE 22 NO'LU PARSELLER İLE 3328 ADA 1,13,14 VE 15 NO'LU PARSELLER (EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
DEĞERLEME ADRESİ	SİTE MAHALLESİ ŞENOL GÜNEŞ BULVARI YANI (OTOBAN BAĞLANTI YOLU ÜZERİ) 3317 ADA 20,21 VE 22 NO'LU PARSELLER İLE 3328 ADA 1,13,14 VE 15 NO'LU PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) 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 - INA (Nakit Akışı Tablosu)
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - İstanbul Ataşehir Finans Merkezi (İFM) Protokol ve Mutabakat Metni
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7 - Tapu Örnekleri

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 7 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesinde pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilmesinde 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 Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 7 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 17.11.2013 tarih ve EML-1310029 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Serdar ETİK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ SINIRLARINDA YER ALAN 7 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE SADECE ŞANTİYE BİNALARI YER ALMAKTADIR. DEĞERLEMEDE DİKKATE ALINMAMIŞTIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	419.514.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3317 ADA 20 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÜMRANIYE
Bucağı	:
Mahallesi	: KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: F22D23D4D
Ada No	: 3317
Parsel No	: 20
Alanı	: 2.006,36
Hisse oranı	: TAMAMI
Vasfı	: ARSA (KREŞ ALANI)
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	: 34454
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 43
Tapu Tarihi	: 25.12.2012

3317 ADA 21 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANIYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F22D23D4D
Ada No	:	3317
Parsel No	:	21
Alanı	:	8.075,60
Hisse oranı	:	93369/201890
Vasfı	:	ARSA (İLKÖĞRETİM TESİS ALANI)
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	34454
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	44
Tapu Tarihi	:	25.12.2012

3317 ADA 22 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANİYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F22D23D4D
Ada No	:	3317
Parsel No	:	22
Alanı	:	8.673,95
Hisse oranı	:	TAMAMI
Vasfı	:	ARSA (RESMİ KURUM ALANI)
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	34454
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	60
Tapu Tarihi	:	25.12.2012

3328 ADA 1 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANİYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F22D23D4D
Ada No	:	3328
Parsel No	:	1
Alanı	:	54.144,94
Hisse oranı	:	TAMAMI
Vasfı	:	ARSA (REKREASYON ALANI)
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	34454
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	45
Tapu Tarihi	:	25.12.2012

3328 ADA 13 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANİYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F22D23D4D
Ada No	:	3328
Parsel No	:	13
Alanı	:	8.454,46
Hisse oranı	:	TAMAMI
Vasfı	:	ARSA (REKREASYON ALANI)
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	34454
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	57
Tapu Tarihi	:	25.12.2012

3328 ADA 14 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANİYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F22D23D4D
Ada No	:	3328
Parsel No	:	14
Alanı	:	52.897,61
Hisse oranı	:	TAMAMI
Vasfı	:	ARSA (ÖZEL PROJE ALANI)
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	34454
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	58
Tapu Tarihi	:	25.12.2012

3328 ADA 15 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANIYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F22D23D4D
Ada No	:	3328
Parsel No	:	15
Alanı	:	2.652,92
Hisse oranı	:	TAMAMI
Vasfı	:	ARSA (DİNİ TESİS ALANI)
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	34454
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	59
Tapu Tarihi	:	25.12.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE;

takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; Mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmamakla birlikte son üç yıllık süre içinde kayıtlı herhangi haciz, icrai haciz ve kamu haczi ve ipotek şerhleri bulunmamaktadır.

**Emlak Konut GYO A.Ş. firması yetkililerinden alınan bilgilere göre İstanbul Finans Merkezi Alanı olarak ayrılan bölgedeki mülkiyet sahipleri arasında 24.04.2012 tarihinde "Protokol Metni" imzalanmıştır.*

Söz konusu protokolda belirtilen hususlar doğrultusunda yürütülecek iş ve işlemlerle ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13.06.2012 tarih ve 10/9346 sayı ile makam oluru alınmıştır. Makam oluruna göre;

- İstanbul Ataşehir Finans Merkezi Proje alanında gerçekleştirilecek tüm iş ve işlemlerin (Özel Proje ve Rekreasyon Alanları, Ortak Altyapı Alanları vb.) 24.04.2012 tarihli Protokol hükümleri uyarınca yerine getirilmesi,

- Söz konusu protokolün, "Master Plana İlişkin Hususlar" başlıklı 4.2.1 maddesinde "ortak altyapı" olarak nitelendirilen imalatların tamamının veya ihale aşamasında yapılacak fizibilite çalışmaları neticesine göre bir kısmının yapılabilmesi için, "Özel Proje ve Rekreasyon Alanları" olarak belirlenmiş parseller üzerinde "Arsa Satış Gelir Paylaşımı" usulü ile proje geliştirmek üzere, Protokolün "İhale Yapımına İlişkin Hususlar" başlıklı 4.3 maddesi uyarınca yapılacak iş ve işlemlerin yürütülmesi,

- Protokolün "Mali Konulara İlişkin Hususlar" başlıklı 4.2.2 maddesi gereğince, Bakanlığımız kontrol ve denetiminde olacak şekilde Emlak Konut GYO A.Ş. bünyesinde ortak banka hesabı açtırılması ve bu ortak banka hesabı ile ilgili bilgilerin Bakanlığa iletilmesi, hususlarında "Proje Yürütücüsü ve Müşavir Firma" olarak Emlak Konut GYO A.Ş. görevlendirilmiştir. Protokol metni görevlendirme yazısı örnekleri rapor ekinde bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

İFM Master Planı kapsamında yapılan uygulamalar sonrasında mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş. ye devredilmiş olan değerlendirme konusu 7 adet parselin, düzenlenmiş olan protokol ve mutabakat metni ışığında "ortak altyapı" olarak adlandırılan inşaat işlerinin maliyetini karşılamak amacı ile devredildiği anlaşılmaktadır. Söz konusu parseller ile ilgili yapılacak satış veya hasılat paylaşımı sözleşmelerinden elde edilecek gelir bahsedilen ortak altyapı işlerinin bir kısmının veya tamamının yapımında kullanılacağı ifade edilmiştir. Değerlemeye konu olan 7 adet parselin mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş. üzerine kayıtlı olup değerlendirme mülkiyet bilgileri ışığında yapılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. İstanbul Finans Merkezi olarak adlandırılan bölge için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 22.08.2011 tarih ve 2011/2163 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile görevlendirilmiştir. Bu bağlamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından İstanbul Finans Merkezi Alanı için yeni imar planları hazırlanarak 25 Haziran 2012 tarihinde ilgili yerlerde askıya çıkarılmıştır. Askı süreci 24 Temmuz 2012 tarihinde tamamlanmıştır.

Değerleme konusu **3317 ada 20 parsel** Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı'nda, **3317 ada 21 parsel** İlköğretim Tesis Alanında, **3317 ada 22 parsel** Resmi Kurum Alanında, **3328 ada 1 parsel** Rekreasyon Alanında, **3328 ada 13 parsel** Rekreasyon Alanında, **3328 ada 14 parsel** Özel Proje alanında, **3328 ada 15 parsel** ise dini tesis alanında yer almaktadır. Donatı alanı olarak adlandırılan İlköğretim alanı, Dini tesis alanı, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı ve resmi Kurum alanlarında Emsal:1.50, H(max): serbestir. Rekreasyon alanlarında Emsal:0.15 ve H(max):serbestir. Özel Proje Alanında ise Emsal:2.85 ve H(max):serbestir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	*Hisse Alanı (m ²)	Lejantı	Yapılaşma Şartları
1	3317	20	2.006,36	Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	Emsal: 1,50 Hmax: serbest
2	3317	21	3.734,76	İlköğretim Tesis Alanı	Emsal: 1,50 Hmax: serbest
3	3317	22	8.673,95	Resmi Kurum Alanı	Emsal: 1,50 Hmax: serbest
4	3328	1	54.144,94	Rekreasyon Alanı	Emsal: 0,15 Hmax: serbest
5	3328	13	8.454,46	Rekreasyon Alanı	Emsal: 0,15 Hmax: serbest
6	3328	14	52.897,61	Özel Proje Alanı	Emsal: 2,85 Hmax: serbest
7	3328	15	2.652,92	Dini Tesis Alanı	Emsal: 1,50 Hmax: serbest

*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin hissesine düşen alanlardır.



GENEL PLAN NOTLARI:

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği durumca hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabi veya tesviye edilmiş zemin altında ihtiyaca uygun olarak fazla bodrum kat yapılabilir. Eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katlarda yapılacak otopark ve teknik hacimler emsale dahil değildir.
4. T1 ticaret alanı dışında planlama alanının tamamında; TAKS: binalara ait kotlar, blok boyut ve şekil, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal kat yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak avan projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tanzim edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parseller arası geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir. Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde kamusal amaçlı olarak tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irifak tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikro bölgeleme kapsamındaki imar planları esas" 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonunun esas jeolojik – jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreasyon Alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

Ticaret Alanları:

10. T1 Ticaret Alanları:

10.1. T1 ticaret alanlarında E= 2,50 ve H=Serbesttir. Bu alanda alışveriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark, vb. fonksiyonları yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

10.2. Bu alanda blok boyut ve şekli, yapı nizamı ve taban oturumu serbesttir.

10.3. T1 Ticaret Alanında ikiden fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.

10.4. Blokların bahçe mesafeleri yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre yapılıp veya ilçesince onaylanacak vaziyet planı ve mimari projelerle belirlenir. Yapılar ayırık, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları blok boyutları ve parsel yapılaşma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.

10.5. İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.

10.6. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar emsal harici kapalı otopark yapılabilir. Otopark girişi çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir. Açık otoparklar bu hesaba dahil edilemez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.

10.7. Her ebatta tesisat şaftları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilmez.

10.8. Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.

10.9. T1 Ticaret Alanında bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

11. T2 Ticaret Alanları:

T2 ticaret alanlarında E=2,50 ve H= Serbesttir. Bu alanda, alışveriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, vb. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark, vb. fonksiyonları yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

MEVCUT ADA VE PARSEL NO	MEVCUT TAPU ALANI	EMSAL	TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI
3317/1	12.106,48	2,50	30.266,20
3322/1	9.591,43	2,50	23.978,58
3324/1	13.483,00	2,50	33.707,50

12. T3 Ticaret Alanları:

T3 ticaret alanlarında E=2,85 ve H= Serbesttir. Bu alanda, alışveriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, vb. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark, vb. fonksiyonları yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

MEVCUT ADA VE PARSEL NO	MEVCUT TAPU ALANI	EMSAL	TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI
3323/1	57.461,73	2,85	163.765,93
3320/3	54.390,55	2,85	155.013,10
3323/6	32.004,94	2,85	91.214,08
3319/1	43.434,38	2,85	123.787,98
3321/1	25.059,91	2,85	71.420,74
3318/1	40.503,00	2,85	115.433,55

13. Ticaret alanlarında aynı mülkiyet olmak üzere emsal inşaat alanı sabit kalmak koşulu ile adalar ve parseller arasında emsal transferi yapılabilir.

14. T2, T3 Ticaret Alanları ve Özel Proje alanında otopark ihtiyacı, Kentsel Tasarım Rehberi ve Projesinde belirtilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde komşu donatı alanları içerisinde ve zemin altında karşılanabilir.

Özel Proje Alanı:

15. Özel proje alanında, E = 2,85 ve H = Serbesttir. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda, konut, alışveriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, konferans, toplantı, sergi, fuar salonları vb. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir.

Donatı Alanları:

16. İlköğretim Tesis Alanı, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanında E= 1,50 ve H = Serbesttir.

17. Kreş alanlarında ana okulu yapılabilir.

18. Rekreasyon alanlarında E = 0,15 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda tamamı emsale dahil edilmek koşulu ile zemin altında veya üstünde ticari fonksiyonlar yer alabilir. Zemin altında iskan edilecek ticari fonksiyonlarda kat yükseklikleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecek olup serbesttir.

19. Meydan Düzenleme Alanında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

20. Planlama alanının tamamında ilgili yönetmeliğe uyulması ve kurumların uygun görüşlerinin alınması kaydıyla heliport ve yükseltilmiş heliport pistler yapılabilir.

21. Park alanlarında ilgili alt yapı kuruluşunun talebi ve görüşü doğrultusunda imar planı tadilatı yapılmadan alt yapı tesisinin gerektirdiği büyüklükte yer altı ve yer üstü trafoları, tesisat odaları vb. alt yapı tesisleri yapılabilir.

22. Planlama alanı içerisindeki donatı alanlarının büyüklükleri korunarak konum ve sınırlarının değiştirilmesinden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen İmar Planı Değişiklikleri

14.08.2009 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal (E): 2,50 Hmax: Serbest yapılanma koşullarında “Merkezi İş Alanı” lejantında kalmakta iken; 12.07.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret alanı 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal (E): 2,50 Hmax: Serbest yapılanma koşullarında “Ticaret Alanı” lejantında kalmakta idi.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından yapılan İstanbul Finans Merkezi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi 19.06.2012 gün ve 28/9522 sayılı Bakanlık Makam Olur’u ile onaylanmıştır. 25.06.2012 tarihinde askıya çıkmış, 24.07.2012 tarihinde de askından inmiştir. 3317 ada 4 parsel ise yeni planda Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı olarak gösterilen bölgede kalmakta olup, Emsal (E): 1,50 yapılaşma hakkına sahiptir.

3318 ada 1 parsel ve 3317 ada 4 parsel aralarında bulunduğu İstanbul Finans Merkezi Alanı’nı oluşturan diğer parseller ile birlikte yeni uygulamaya girmiş ve bu uygulama sonucunda rapor konusu 3317 ada 20, 21 ve 22 parseller ile 3328 ada 1, 13, 14 ve 15 no’lu parseller oluşmuştur.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır. Proje alanı üzerinde harfiyat çalışmaları devam etmektedir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadırlar.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadırlar.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi içerisinde konumlu olan İstanbul Finans Merkezi alanı içerisinde alan 3317 ada 20, 21 ve 22 parseller ile; 3328 ada 1, 13, 14 ve 15 no'lu parsellerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar merkezi bir konumda yer almaktadırlar. Otoyol bağlantı yolunun kuzey kesiminde yer alan İstanbul Finans Merkezi olarak adlandırılan bölgede yer almaktadırlar. Taşınmazın yakın çevresinde inşaat faaliyeti devam eden Sarphan Finanspark Projesi, Varyap Meridyen Projesi, tamamlanmış durumda olan Uphill Court Projesi, Kent Plus gibi nitelikli konut projeleri yer almaktadırlar.

Yapılaşma ağırlıklı olarak ayırık ve blok nizamdır. Taşınmazın bağlı bulunduğu mahallede apartman tipinde konut yerleşim birimleri yer almaktadır. Orta ve orta üst grubu ikamet etmektedir.

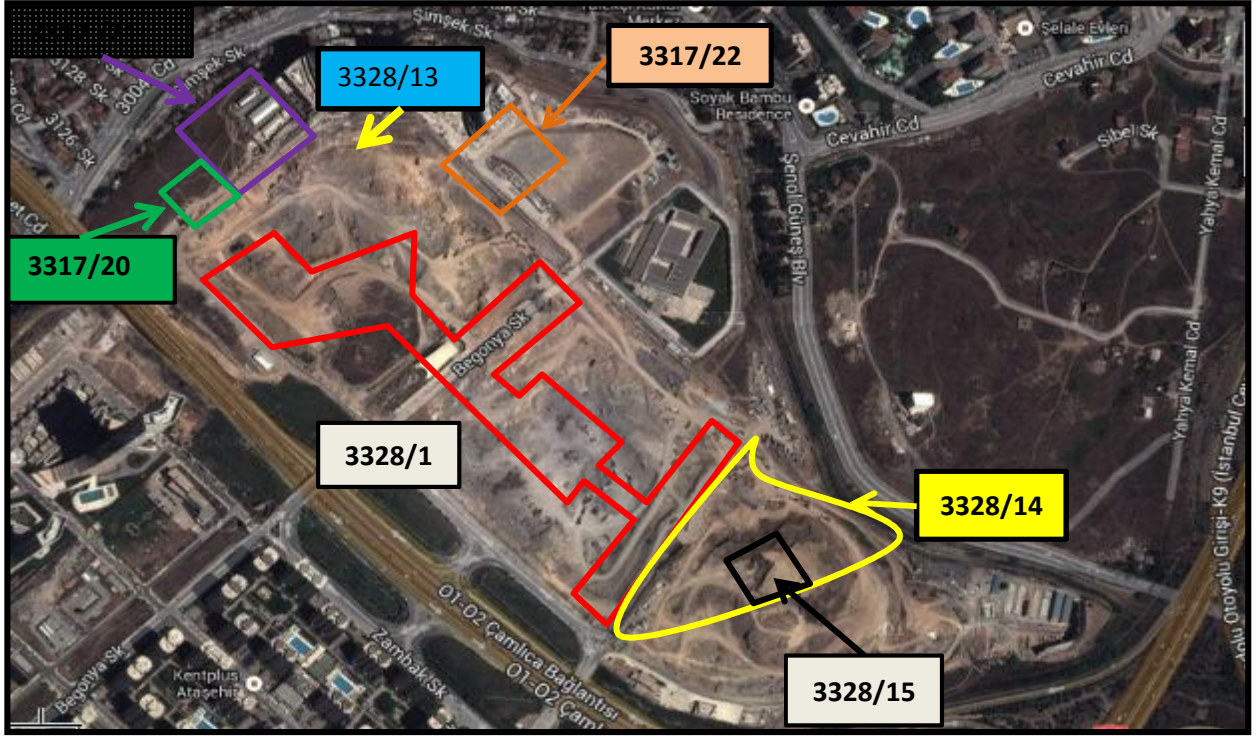
Taşınmazın bulunduğu konum, çevreyollarına yakınlığı, proje üzerinde büyük inşaat firmalarının bulunması nedeni ile İstanbul Finans Merkezi projesinin bölge üzerinde olumlu etkiler yaratacağı düşünülmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar oldukça merkezi bir konumda yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu Site Mahallesi Esenevler Mahallesi, Atakent Mahallesi, Armağanevler Mahallesi ve Çakmak ve Çamlık Mahalleleri ile komşu durumdadır. Ayrıca mahalle güney kesiminde otoyol bağlantısı ve Ataşehir İlçesi ile komşu durumdadır.

Taşınmazların bulunduğu noktaya 3001 ve 3004 Caddeleri vasıtası ile otoyol bağlantı yolunun kuzey kısmına geçilerek 23 Nisan Caddesi, Şenol güneş Bulvarı ve Yahya Kemal Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir.

Sarphan Finanspark Projesi, Varyap Meridyen Projesi, Uphill Court Projesi gibi nitelikli konut projeleri nirengi noktaları olarak gösterilebilir. Değerleme konusu taşınmazlar Batı Ataşehir projeleri ile karşılıklı konumda yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

3317 ada 20 parsel; 2.006,36 m2 yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır.

3317 ada 21 parsel; 8.075,60 m2 yüzölçümlü olup bu parselde Emlak Konut G.Y.O.A.Ş. hissesi 93369/201890 dır. Hissesine düşen yaklaşık alan 3.734,76m²dir. Parsel üzerinde şantiye binaları yer almaktadır. Yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır.

3317 ada 22 parsel; 8.673,95 m2 yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır.

3328 ada 1 parsel; 54.144,94 m2 yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Farklı bir geometrik yapıya sahiptir.

3328 ada 13 parsel; 8.454,46 m2 yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yamuk formdadır.

3328 ada 14 parsel; 52.897,61 m2 yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kısmen eğri bir geometrik yapıya sahiptir.

3328 ada 15 parsel; 2.652,92 m2 yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yaklaşık olarak dikdörtgen formdadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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 - Ümraniye İlçesi

Ümraniye İstanbul' un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık ikinci ilçesidir. 1960 yılında kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmesinden sonra yoğun göç almıştır. Belediye 1963 yılında kurulmuş, 1980 de feshedilerek Üsküdar a bağlı şube müdürlüğüne dönüştürülmüş ve 1987 yılında ilçe olmuştur.

Şu an Ümraniye de 4 köy 40 mahalle olmak üzere toplam 44 muhtarlık; merkez belediyenin yanında 6 belde belediyesi bulunmaktadır. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir.

Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından zengin bir yöredir. Sanayi tesisleri çeşitlilik göstermektedir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan Şerifali Bölgesi, Atakent Mahallesi, Çamlık ve Çakmak Mahallelerinde yeni bina sayısının ve dönüşüm sürecinin hızla devam ettiği gözlemlenmiştir. İlçe genel olarak konut yerleşimi olarak rağbet görmekte ve gelişimini sürdürmektedir.

İlk olarak 1990'lı yılların başında Emlak Bankası tarafından uydu kent olarak tasarlanan Ataşehir'de Toplu Konut İdaresi TOKİ iştiraki Emlak GYO ait arsalar İstanbul Finans Merkezi arazisi olarak ayrılmıştır. Batı Ataşehir olarak adlandırılan bölgede 2005 yılından itibaren Varyap, Ağaoğlu, Teknik Yapı, Emay İpek gibi Türkiye'nin önemli inşaat firmaları bölgede hızlı lüks konut yapımına başlamıştır.

Kısa süre içerisinde bölgedeki alt yapı çalışmalarının tamamlanması ile bölgeye talep de artmıştır. Önümüzdeki yıllarda Finans Merkezi'nin de inşaatının ilerlememesi ve tamamlanması ile bölgeye olan talebin daha da artacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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, alış veriş 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) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet 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. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Harita Müdürlüğü'nden, Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Oldukça merkezi bir noktada yer almaktadırlar.
- * İmar uygulamaları tamamlanmış ve inşaat faaliyeti başlamış durumdadır.
- * Büyük ölçekli inşaat firmalarının bir arada yürüttüğü büyük bir proje olarak yürütülmektedir.
- * Bölgenin altyapı olanakları tamdır.
- * Ticari potansiyelinin yüksek olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 3317 ada 20,21,22 parseller ile 3328 ada 15 parsel kısıtlı imar koşullarına sahiptir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Diva Emlak

Tel 0 532 256 52 75

Toplam yüzölçümü 1140 m2 olan 3 adet parsel birlikte pazarlanmaktadır. Kaks:1.00, Taks:0.30, H(max):9.50m. olup 2 adet ekstra katın kot farkından kazanıldığı belirtilmiştir. Şifa ve Acıbadem Hastanelerine yakın konumludur. Parseller için toplam 3.250.000 \$ istenmektedir. Ticaret imarlıdır. (USD=2.-TL)

SATILIK	1140	.-M ²	6.500.000	.-TL	5.702	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

* T-Max Gayrimenkul

Tel 0 532 263 19 28


Taşınmaz Atatürk Mahallesi'nde plazalar bölgesinde yer almaktadır. 450 m2 yüzölçümlü arsa için yapılaşma koşulları H(max):Serbest, Kaks:1.85 dir. Taşınmaz için 1.550.000 TL istenmektedir.


SATILIK	450	.-M ²	1.550.000	.-TL	3.444	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Medyadan Edinilen Bilgiler

- * Finans Merkezi Bölgesi'nde yer alan Kaks:2.50 H:serbest yapılaşma koşullarına sahip 9.590,36 m2 yüzölçümlü arsanın İş GYO tarafından 2012 yılı temmuz ayında 93.220.338,98 TL bedelle satın alındığı bilgisi alınmıştır. Parsel ticaret lejantlıdır.
- * 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. . Finans Merkezi alanının ortasındadır. (5.340-TL/m²)
Bu parselin imar uygulamasından önce satıldığı ve imar uygulamasından sonra net parsel m2 birim değerinin yükselmiş olabileceği düşünülmektedir.
- * 3382 ada 1 parselin nisan 2012 yılı m² birim satış değerinin 3675 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Bu parsel üzerinde My Towerland projesi geliştirilmiştir. Kaks:2.24 Taks:0.25 dir.
- * 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)
- * 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)
- *** 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.(3.889 TL/m²)

Konut Emsalleri

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	69	370.000	5.362
	2+1	110	700.000	6.364
	3+1	125	610.000	4.880
	3+1	140	865.000	6.179
	4+1	200	1.000.000	5.000
	6+1	280	1.750.000	6.250
	Ortalama			5.731

Varyap Meridyan				
Varyap Meridian projesi halihazırda inşa edilmekte olan yeni ve nitelikli projelerdendir.				
	1+0	38	260.000	6.842
	1+1	58	390.000	6.724
	1+1	83	575.000	6.928
	2+1	90	550.000	6.111
	3+1	175	1.050.000	6.000
	4+1	198	1.200.000	6.061
Ortalama			6.269	

*** Remax ABC Batı Ataşehir**

Tel 0 216 688 71 70

Ağaoğlu My World projesinde yer alan 4+1 daire 200 m² olarak pazarlanmaktadır. 2. normal katta nispeten şerefiyesi düşük bir konumda bulunmaktadır. 1.000.000 TL istenmektedir.

SATILIK	200 .-M ²	1.000.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** Turyap Batı Ataşehir**

Tel 0 216 317 65 20

Kent Plus projesinde satılık olan 3+1 daire 147 m² olarak pazarlanmaktadır. Arakatta yer alan taşınmaz için 800.000 TL istenmektedir.

SATILIK	147 .-M ²	800.000 .-TL	5.442 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Varlıbaş Gayrimenkul**

Tel 0 216 456 08 08

Taşınmaz Deluxia Palace projesinde yer almaktadır. 1+0 planlı olup stüdyo daire olarak pazarlanmaktadır. 39 m² alanlı olarak beyan edilen daire için 300.000 TL istenmektedir.

SATILIK	39 .-M ²	300.000 .-TL	7.692 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Dükkan ve Ofis Emsalleri

*** Ağaoğlu Satış Ofisi**

Ofis nitelikli 177 m² kullanımlı taşınmazın 1.268.000 TL + KDV bedelle satıldığı belirtilmiştir. (7.140 TL/m²)

SATILMIŞ	117 .-M ²	1.268.000 .-TL	10.838 .-TL/M ²
-----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Sarphan Finanspark projesinde yer alan 16 adet ofisin 2012 nin son çeyreği ve 2013 yılının ilk çeyreğinde 7.570 TL/m² bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.

SATILMIŞ	1 .-M ²	7.570 .-TL	7.570 .-TL/M ²
-----------------	--------------------	------------	---------------------------

Yapılan görüşmelerde Varyap Meridyen projesinde yer alan ticari birimlerin 18.000-19.000 TL/m² birim değerlerle satışının gerçekleşmiş veya satışta olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1 .-M ²	18.000 .-TL	18.000 .-TL/M ²
----------------	--------------------	-------------	----------------------------

Ağaoğlu My Shop projesinde 2010 yılı içerisinde ticari nitelikli mülklerin 138 m² dükkanın 1.560.000 TL bedelle; 434 m² dükkanın ise 3.338.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.

SATILMIŞ	138 .-M ²	1.560.000 .-TL	11.304 .-TL/M ²
SATILMIŞ	434 .-M ²	3.338.000 .-TL	7.691 .-TL/M ²

Ata Bloklarında Ataşehir Bulvarı üzerindeki dükkan nitelikli taşınmazların 7000-7500 TL/m² birim değerlere sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1 .-M ²	7.500 .-TL	7.500 .-TL/M ²
----------------	--------------------	------------	---------------------------

Varyap Meridian projesinde yer alan ofis nitelikli 70 adet taşınmazın (53-79 m² aralığında pazarlanan) 6240 TL/m² bedelle 2013 yılının ilk üç ayında satıldığı bilgisi alınmıştır.

SATILMIŞ	60 .-M ²	374.400 .-TL	6.240 .-TL/M ²
-----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Medyadan Elde Edilen Veriler

Varyap Meridian projesinde ticari birimlerin satışı ile ilgili bilgi alınmıştır. 338 m² alanlı pazarlanan ticari birim için 6.200.000 TL (18.343 TL/m²), 230 m² alanlı ticari birim için 4.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (19.565 TL/m²)

SATILIK	338 .-M ²	6.200.000 .-TL	18.343 .-TL/M ²
SATILIK	230 .-M ²	4.500.000 .-TL	19.565 .-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		1.550.000	93.220.338	72.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	2012	2011
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 15%
ALAN	52.897,61	450	9.560	13.483
BİRİM M ² DEĞERİ		3.444	9.751	5.340
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -25%	KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	E:2.85	E:1.85	E:2.50	
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 3%	BENZER 0%
FONKSİYON	ÖZEL		TİCARET	
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE ALANI	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				Brüt parseldir.
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		45%	-17%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.400	4.994	8.093	6.141

Değerleme konusu taşınmazların 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 taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 2.500- 9.500 TL/m² aralığında büyük bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür. İmar uygulamasından önce satılan parsellerde ise m² birim değeri 3000-4000 TL/m² seviyesindedir. Halihazırda Ataşehir ve Ümraniye bölgesinde proje üretilebilecek nitelikli arsalar 5000-7500 TL m² birim değerlerle satılmaktadır. Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 5000-TL ile 7500-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, 10.000 - 20.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu parsellerden 3317 ada 20 parsel ve 3317 ada 22 parsel KOP parselleri olmasından ötürü bu taşınmazların değer takdiri 2013 yılı emlak rayiç değerleri baz alınarak yapılmıştır. 3317 ada 21 parsel ve 3328 ada 15 parsel ise DOP parselleri olmasından ötürü değerlemede dikkate alınmamıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki, konumu, imar durumlarında belirtilen inşaat hakları dikkate alınarak ayrı ayrı değerleri takdir edilmiştir. Özel proje alanı imarlı arsa, emsal karşılaştırma tablosunda değerlendirilmiş ve birim m² değeri 6.400.-TL olarak öngörülmüştür.

3328 ada 1 parsel ve 3328 ada 13 parselde yer alan rekreasyon imarlı parsellerin birim m² değeri ise 2013 emlak rayiç değerlerinin bir miktar üzerinde 1.125 TL TL/m² olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU							
ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M ²)	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M ² /AY)
3317	20	2.006,36	2.006,36	987,49	1.981.260,44	1.981.000,00	4,11
3317	21	8.075,60	3.734,76	0,00	0,00	0,00	0,00
3317	22	8.673,95	8.673,95	987,49	8.565.438,89	8.565.000,00	4,11
3328	1	54.144,94	54.144,94	1.125,00	60.913.057,50	60.913.000,00	4,69
3328	13	8.454,46	8.454,46	1.125,00	9.511.267,50	9.511.000,00	4,69
3328	14	52.897,61	52.897,61	6.400,00	338.544.704,00	338.544.000,00	26,67
3328	15	2.652,92	2.652,92	0,00	0,00	0,00	0,00
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)					419.514.000,00		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)					419.514.000,00		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-USD)					204.640.975,61		

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Rapor konusu parsellerden 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 2559 ada 1 no'lu parsel ile 1474 ada 4 no'lu parselin mevcut imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle nakit akışı yönteminde dikkate alınmamıştır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda "Proje Geliştirmeye konu edilen parseller için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış miktarının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%50** değeri kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Hisseye Düşem Alan (m ²)	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
3317	20	2.006,36m ²	Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	Emsal:	1,50	3.009,54m ²
3317	21	3.734,76m ²	İlköğretim Tesis Alanı	Emsal:	1,50	5.602,14m ²
3317	22	8.673,95m ²	Resmi Kurum Alanı	Emsal:	1,50	13.010,93m ²
3328	1	54.144,94m ²	Rekreasyon Alanı	Emsal:	0,15	8.121,74m ²
3328	13	8.454,46m ²	Rekreasyon Alanı	Emsal:	0,15	1.268,17m ²
3328	14	52.897,61m ²	Özel Proje Alanı	Emsal:	2,85	150.758,19m ²
3328	15	2.652,92m ²	Dini Tesis Alanı	Emsal:	1,50	3.979,38m ²
TOPLAM		132.565,00m ²			1,40	185.750,08m²

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%50)
3317	20	Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	3.009,54	3.460,97	4.514,31
3317	21	İlköğretim Tesis Alanı	5.602,14	6.442,46	8.403,21
3317	22	Resmi Kurum Alanı	13.010,93	14.962,56	19.516,39
3328	1	Rekreasyon Alanı	8.121,74	9.340,00	12.182,61
3328	13	Rekreasyon Alanı	1.268,17	1.458,39	1.902,25
3328	14	Özel Proje Alanı	150.758,19	173.371,92	226.137,28
3328	15	Dini Tesis Alanı	3.979,38	4.576,29	5.969,07
TOPLAM			185.750,08	213.612,60	278.625,13

Lejant/Fonksiyon	Arsa Alanı (m ²)	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%50)
Özel Proje Alanı	52.897,61	150.758,19	173.371,92	226.137,28
Rekreasyon Alanı	62.599,40	9.389,91	10.798,40	14.084,87
Gelir Hesabına Konu Olan Alanlar	115.497,01	160.148,10	184.170,31	240.222,15

İlköğretim Tesis Alanı	3.734,76	5.602,14	6.442,46	8.403,21
Dini Tesis Alanı	2.652,92	3.979,38	4.576,29	5.969,07
Düzenleme Ortaklık Payına Konu Alanlar	6.387,68	9.581,52	11.018,75	14.372,28

Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	2.006,36	3.009,54	3.460,97	4.514,31
Resmi Kurum Alanı	8.673,95	13.010,93	14.962,56	19.516,39
Kamulaştırılacak Alanlar	10.680,31	16.020,47	18.423,53	24.030,70

Diğer Genel Kabuller ve Varsayımlar

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı, 9,50% olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların toplam alanı 136.905,84m² , Emlak G.Y.O. A.Ş.'nin tam hissesine ve parçalı hissesine sahip olduğu alan 132.565,00 m² dir. Emlak G.Y.O. A.Ş. hissesine düşen ve nakit akışına konu "özel proje alanı" ve "rekreasyon alanı" imarlı parsellerdir. Gelir hesabına konu bu parsellerin üzerlerinde inşa edilebilecek toplam satışa esas alan 184.170,31m²'dir.

Plan notlarına göre; rekreasyon alanlarında emsale dahil olmak koşuluyla zemin altı veya zemin üstünde ticari üniteler yapılabilmektedir. Gelir hesabına konu rekreasyon alanları üzerinde dükkan nitelikli taşınmazlar inşa edileceği kabul edilmiştir.

Özel Proje Alanlarında konut-alışveriş merkezi-rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, konferans salonları, sergi ve fuar alanları vb. sosyal kültürel tesis alanları ve ticaret, büro, işhanı, çarşı, çok katlı mağzalar, banka, oteller, özel hastaneler, katlı otopark, özel eğitim alanları vb. yapılabilmektedir. Değerlemeye konu özel proje alanında aşağıdaki tabloda belirtilen dağılıma sahip dükkan-ofis-konut kompleksinden oluşacak rezidans projeleri geliştirileceği kabul edilmiştir.

Bu parsellerin haricinde düzenleme ortaklık payına konu parseller mevcut olup, bu taşınmazlar nakit akışı içerisinde değerlendirilmemiştir.

Kamulaştırılacak alanlar ise nakit akışın 2013 rayiç bedeline göre kamulaştırılacağı kabul edilerek belirtilmiştir.

	ÖZEL PROJE ALANI			Rekreasyon (Dükkan)
	Dükkan	Ofis	Konut	
Oransal Dağılım	5,00%	25,00%	70,00%	100,00%
Satılabilir Alan Dağılımı (m²)	8.668,60	43.342,98	121.360,34	10.798,40

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Konut	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%
Dükkan	30,00%	30,00%	30,00%	10,00%
Ofis	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **6.000.-TL/M²**, dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **18.000.-TL/M²** ve ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **7.000.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Konut (10%)	6.000,00 TL/m ²	6.600,00 TL/m ²	7.260,00 TL/m ²	7.986,00 TL/m ²
Dükkan (10%)	18.000,00 TL/m ²	19.800,00 TL/m ²	21.780,00 TL/m ²	23.958,00 TL/m ²
Ofis (10%)	7.000,00 TL/m ²	7.700,00 TL/m ²	8.470,00 TL/m ²	9.317,00 TL/m ²

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı V.A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre V.A yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 1.040,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin **1.400,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %11 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
11,00%	1.400,00 TL/m ²	1.554,00 TL/m ²	1.724,94 TL/m ²	1.914,68 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 240.222,15 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 4 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Birim Maliyet	1.400,00 TL/m ²	1.554,00 TL/m ²	1.724,94 TL/m ²	1.914,68 TL/m ²
İnşaat (m ²)	83.587,54 m ²	83.587,54 m ²	69.656,28 m ²	41.793,77 m ²
Maliyet (TL)	117.022.553 TL	129.895.033 TL	120.152.906 TL	80.021.835 TL

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin üst gelir düzeyine hitap edecek lüks residence projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin üst düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m² ile 50,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **35,00 TL/m²** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m² olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m² ile 60,00 TL/m² aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti 1400,00 TL/m² olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 28 TL ile 70 TL/m² aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülürü

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir eksen grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ile %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsalar üzerinde üst gelir düzeyine yönelik lüks residence projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%40,00** dolayında olacağı öngörülmüştür.

b.Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **(9,50%)** indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsaların bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup proje geliştirmeye dahil edilmemiş olan ve kamulaştırmaya konu olan arsaların rayiç bedel üzerinden takdir edilmiş olan toplam değerleri de ilave edilerek değerlendirme konusu arsaların toplam değerine ulaşılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			9,50%
Proje Değeri	184.170,31	7.547,98	1.390.114.579 TL
İnşaat Maliyeti	278.625,13	1.424,16	396.805.934 TL
Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti	278.625,13	60,08	16.740.846 TL
Geliştirme Maliyeti	278.625,13	1.894,13	527.753.286 TL
Arsa Değeri (Proje Konusu)	115.497,01	3.885,94	448.814.513 TL
Kamulaştırılacak Arsa Değeri	10.680,31	987,49	10.546.699 TL
Düzenleme Ortaklık Payına Konu Alanlar	6.387,68	0,00	0 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	132.565,00	3.465,18	459.361.212 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumlarına göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 7 adet parselin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	419.514.000,00
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	419.514.000,00

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	459.361.212,08
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	459.361.000,00

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3328 ada 1 parsel, 3328 ada 13 parsel ve 3328 ada 14 parsel numaralı taşınmazlar ile ilgili 21.12.2012 tarihli "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje ve Rekreatyon Alanı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ" sözleşmesi düzenlenmiş olup sözleşme kapsamında finans merkezi alanı ile ilgili protokol ve mutabakat metninde tanımlanmış olan "Ortak Altyapı" alanlarının inşaatı da ihale edilmiştir. Yüklenici bahsi geçen Özel Proje Alanı ve Rekreatyon Alanı imarlı parseller üzerinde inşa edilecek projelerden elde edilecek hasılat üzerinden paylaşım oranları;

-Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (**ASKŞPGO**) **%6,15** (%4,15+%2,00)

-Yüklenici Payı Gelir Oranı (**YPGO**) **%93,85**

olarak belirlenmiştir.

Sözleşme dahilinde yapılacak işlerin içine ihale konusu parseller üzerinde inşa edilecek alanlar dışında, finans merkezi alanı içerisinde yer alan özel mülkiyetli parsellerin temel kotu

Yüklenici Tarafından Yerine Getirilecek iş, İşlem ve Yükümlülükler;

1. Üstyapı ve altyapı dahil olmak üzere sözleşme konusu işler ile ilgili gerekli her türlü projeler ile mahal listelerinin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Mimari Kentsel Tasarım Rehberi ve Mühendislik Raporu'nda belirtilen tüm Ulusal ve Uluslararası Yönetmelik ve Şartnameler, ihale dosyası ekinde verilecek avan projeler ile İmar Mevzuatı ve ilgili idarelerin Şartname ve Yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanması ve şirketin/ Bakanlığın onayına sunulması,
2. Şirket/Bakanlık tarafından onaylanan yapı ruhsatına esas mimari avan projelerinin, ilgili idareler ile belediyesine sunularak her türlü ruhsatlarının alınması,
3. Şirket/Bakanlık tarafından onaylı uygulama projeleri ve detayları ile mahal listelerine uygun olarak sözleşme ve ekleri ile ilgili idarelerin şartnameleri doğrultusunda aşağıda tüm üstyapı altyapı imalatları olarak belirtilen;
- 3.1 Rekreatyon alanlarındaki ortak altyapı için gerekli galeriler, araç sirkülasyonunu sağlayacak ulaşım yolları, otoparklar, teknik mahaller vb. ile E: 0.15 olmak kaydıyla ticari ünitelerin tüm inşaat, mekanik, elektrik, altyapı vb, imalat işleri,
- 3.2 Birinci ve ikinci bölgeler ile özel proje alanının genel hafriyat işleri(hafriyat döküm yeri ve kazı ruhsatı ile ilgili tüm iş ve işlemler yüklenici tarafından gerçekleştirilecektir.)
- 3.3 Her türlü zemin iyileştirmesi (İksa) işleri,
- 3.4 Metro istasyonu inşaatı kapsamında betonarme imalat inşaat işleri,
- 3.5 Yapısal ve bitkisel peyzaj işleri (özel proje alanı ve rekreatyon alanlarının),
- 3.6 Özel proje alanı 2500 kişilik konferans binası inşaatı işleri (konferans binası, satışı yapılacak bağımsız bölüm olup, işletmesi satın alacak kişiye ait olacaktır. Konferans binası içerisinde emsale dahil olmak kaydıyla satılabilir alanlar oluşturulabilir.)
- 3.7 Özel proje alanında konut, 5 yıldızlı otel, AVM, rezidans, ticaret, büro, vb. inşaat işlerinin (tasarım el kitabında belirtilen 5 yıldızlı otel inşaatı yapılabileceği gibi, yerine uygulama imar planı notlarında tanımlanan fonksiyonlardan 'konut, AVM, rezidans, ticaret, büro, vb.' herhangi birisi de yapılabilir.) yapılması,
4. Metro istasyonu ile satışa esas olmayan rekreatyon alanlarının bedelsiz olarak yapılması ve yapı kullanma izin belgelerinin alınarak şirket/ Bakanlık/ilgili kurum ve kuruluşlara devir ve tesliminin yapılması,
5. Özel Proje ve Rekreatyon alanları kapsamında şirket/Bakanlık tarafından onaylanan uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili idarelerin şartnameleri doğrultusunda;
 - Binaların temel drenaj işleri,
 - Atık su şebekesi işleri,
 - Gri su geri kazanımı şebekesi işleri,
 - Yağmur suyu şebekesi ile yağmur suyu tesisatının toplanarak bahçe sulama tesisatında kullanılabilmesi için gerekli imalatların yapılması işleri,
 - İçme ve kullanma suyu şebekesi işleri,
 - Açık ve kapalı otopark işleri
 - Yolar tretuvar işleri,
 - İstinat, ihata, iksa, toprakarme duvar işleri,
 - Yapısal ve bitkisel peyzaj, çocuk oyun alanları vb. çevre düzenleme işleri,
 - Açık ve/ veya kapalı, süs ve/veya yüzme havuzu işleri,
 - Su depoları, hidrofor ve bahçe sulama şebekesi işleri,
 - Yangın suyu deposu, pompa istasyonu ve yangın suyu şebekesi işleri,
 - AG-OG elektrik hatları ile trafo tesisleri,

- Yollar, otopark ve saha aydınlatma işleri,
 - Kablolı TV, Uydu TV (yayın merkezi, çanak antenleri, receiver vb.) şebekesi işleri,
 - Telefon şebekesi işleri,
 - Zayıf akım işleri (güvenlik merkezleri, data altyapısı ve merkezleri vb. işleri)
 - Doğalgaz şebekesi işleri,
 - Tirijenerasyon tesisinden binaların enerji merkezlerine gelen Isıtma- Soğutma Suyu dağıtım hatlarının bina girişlerinde bağlantılarının yapılması işleri,
 - Kapalı devre TV (CCTV ve Çevre Güvenlik Sistemi şebekesi işleri),
 - Otopark girişi bariyer ve güvenlik kontrol sistemleri işleri,
 - Gerekirse, dere ıslahı ve arıtma tesisi gibi altyapı işleri,
 - Gerekirse her türlü zemin ıslahı, kazık temel vb. imalat işleri,
- Gibi, ada içi altyapı, yol, teknik altyapı ve ana arterlere bağlantıları ile çevre düzenleme ve peyzaj işleri imalatlarının yapılması,
6. Asansör ve yürüyen merdiven işleri,
 7. Evsel atıkların geri dönüşüm ve ayrıştırılması sistemlerinin işleri,
 8. Yenilenebilir enerji sistemleri işleri,
 9. Gerekirse elektrik, doğalgaz, su vb. gibi her türlü hattın yer altı veya yer üstündeki deplase işleri,
 10. Üstyapı ve altyapı imalatlarının yapılabilmesi için gerekli her türlü kazı, dolgu, kazılar için iksa vb. imalatlarının yapılması,
 11. Üstyapı ve altyapı imalatları için gerekli olan ve ilgili idarelerce istenen ve/ veya ilgili yönetmelikler uyarınca yapılması gereken her türlü deney, rapor, zemin etüd raporu vb. iş ve işlemlerin yapılması,
 12. Üstyapı ve altyapı imalatlarının her türlü izinlerinin alınarak Şirket/Bakanlık ve ilgili idarelere çalışır vaziyette devir ve tesliminin yapılması,
 13. Varsa arsanın/ arsaların üzerinde bulunan işgallerin kaldırılması için gerekli iş ve işlemlerin yapılması ve her türlü giderlerin karşılanması,
 14. Pazarlama ofisi ile şantiye binalarının (Konaklama, yemekhane, yatakhane vs. ihtiyaçlar için çadır kullanılması halinde; çadırlar yangına dayanıklı malzemeden imal edilmeli, tüm yapıların kaçış ve tahliye yolları da ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılmalıdır.) ve şirket için tahsis edilecek şantiye binasının yapılması,
 15. Onaylı ruhsat projelerine göre Kat İrtifakı kurulması,
 16. Bağımsız bölümlerin Cins Tahsislerinin yapılması, Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskan Raporu) ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması,
 17. Satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlaması, satışı ve alıcılarına teslimi,
 18. Sözleşme konusu iş dahil olmak üzere İstanbul Uluslar arası Finans Merkezi Projesinin tümünü kapsayacak şekilde minimum LEED SILVER sertifikası alınması için, yapılacak tüm imalatların Mimari ve Mühendislik Kentsel Tasarım Rehberlerinde belirtildiği şekilde yapılması, yüklenici firmanın LEED AP BD+C sertifikalı personeli tarafından kontrol edilmesi, ilgili Ulusal ve Uluslar arası kuruluşlara raporlamasının yapılması,
 19. İstanbul Uluslar arası Finans Merkezi Projesi kapsamında yapılacak tüm tasarım ve imalatların, Ulusal ve Uluslar arası şartları ve günün gerektirdiği teknolojik özellikleri sağlayacak şekilde tasarlanması,
 20. Sözleşme konusu üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerinin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesinin tümünü göz önünde bulundurularak hayata geçirilmesi ve satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi ile ilgili olarak, sözleşme ve eklerinde belirtilmemiş dahi olsa, yapılması gereken her türlü iş, işlem ve yükümlülüklerin yüklenici tarafından kendi gelir tutarı (YPTG) kapsamında yapılması,

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Değerleme işlemleri esnasında tapu kütüğüne şerh edilmemiş olan sözleşmelerden doğan haklar dikkate alınmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın 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; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 7 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerinin,

17.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

419.514.000 .-TL

(Dört Yüz On Dokuz Milyon Beş Yüz On Dört Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

495.026.520 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
419.514.000	204.640.976	149.293.238	495.026.520

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

Değerleme Uzmanı

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.