

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Ataşehir / İSTANBUL
(Andromeda Plus Projesi)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 16 Nisan 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 15 Nisan 2014
Rapor Tarihi	: 21 Nisan 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 – 2014/2438
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Ağaoğlu Towerland Projesi, Andromeda Plus Bloğu, 2445 ada 2 no'lu parsel Ataşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2445 ada, 17.655,21 m ² yüzölçümlü 2 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar durumu	: Konut Alanı, KAKS: 2,77, TAKS: 0,25 Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
Parselin yüzölçümü	: 17.655,21 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve tamamlanması durumunda pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca proje bünyesindeki 298 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerleri de tespit edilmiştir.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
298 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	248.561.100,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	16
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	17
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	18
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	18
4.4.2	Belediye İncelemesi	18
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	19
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	19
5.2	PROJE PARSELLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	20
5.3	PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER	20
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	22
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	22
6.2	BÖLGE ANALİZİ	23
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	25
6.4	PIYASA ARAŞTIRMASI	25
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	29
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	29
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	30
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	30
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	36
9.1	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	36
10. BÖLÜM	SONUÇ	38

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	2445 ada 2 no'lu parsel üzerindeki projenin mevcut durumuyla bugünkü pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti ile ayrıca proje bünyesindeki 298 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerleri tespiti
		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	21 Nisan 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2445 ada, 17.655,21 m ² yüzölçümlü 2 no'lu parsel
MEVCUT DURUM	:	İnşaat tamamlanmış olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.
2445 ADA 2 PARSELİN İMAR DURUMU	:	Konut Alanı, KAKS: 2,77 TAKS: 0,25 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	:	249.260.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	:	117.152.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	:	277.690.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı (2445 ada 2 no'lu parsel)	:	130.515.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820
Not-1 :	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No:4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca rapor ekinde 2445 ada 2 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden proje bünyesindeki 298 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü pazar değerleri takdir olunmuştur.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti ile ayrıca proje bünyesindeki 298 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ataşehir
MAHALLESİ : Küçükbakkalköy
ADA NO : 2445
PARSEL NO : 2
ALANI : 17.655,21 m²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : Arsa
YEVMIYE NO : 19089
TAPU TARİHİ : 27.09.2013

Not: Parsel üzerindeki proje için kat irtifakı kurulmuştur. 2445 ada 2 parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere 2 adet blok inşaa edilmekte olup toplamda 390 adet konut ve 9 adet dükkan olmak üzere 399 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hali hazırda inşaat halindedir. Bu bloklar proje içerisinde Andromeda Plus olarak adlandırılmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile 349 adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 349 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise **16.066,99 m²'dir**. 349 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	KAPI NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	ZEMİN	1	Dükkan	104/54848	464	45891
2	A	ZEMİN	2	Dükkan	174/54848	464	45892
3	A	ZEMİN	3	Dükkan	116/54848	464	45893
4	A	1. KAT	5	Konut	104/54848	411	40695
5	A	1. KAT	6	Konut	174/54848	411	40696
6	A	1. KAT	7	Konut	114/54848	411	40697
7	A	1. KAT	8	Konut	114/54848	411	40698
8	A	2. KAT	9	Konut	174/54848	411	40699
9	A	2. KAT	10	Konut	174/54848	411	40700
10	A	2. KAT	11	Konut	114/54848	411	40701
11	A	2. KAT	12	Konut	114/54848	411	40702
12	A	3. KAT	13	Konut	212/54848	411	40703

13	A	3. KAT	14	Konut	174/54848	411	40704
14	A	3. KAT	15	Konut	114/54848	411	40705
15	A	3. KAT	16	Konut	114/54848	411	40706
16	A	4. KAT	17	Konut	174/54848	411	40707
17	A	4. KAT	18	Konut	104/54848	411	40708
18	A	4. KAT	20	Konut	114/54848	411	40710
19	A	4. KAT	21	Konut	114/54848	411	40711
20	A	5. KAT	22	Konut	174/54848	411	40712
21	A	5. KAT	23	Konut	174/54848	411	40713
22	A	5. KAT	24	Konut	114/54848	411	40714
23	A	5. KAT	25	Konut	114/54848	412	40715
24	A	6. KAT	26	Konut	174/54848	412	40716
25	A	6. KAT	27	Konut	212/54848	412	40717
26	A	6. KAT	28	Konut	114/54848	412	40718
27	A	6. KAT	29	Konut	114/54848	412	40719
28	A	7. KAT	31	Konut	174/54848	412	40721
29	A	7. KAT	32	Konut	114/54848	412	40722
30	A	7. KAT	33	Konut	114/54848	412	40723
31	A	8. KAT	35	Konut	174/54848	412	40725
32	A	8. KAT	36	Konut	174/54848	412	40726
33	A	8. KAT	37	Konut	114/54848	412	40727
34	A	8. KAT	38	Konut	114/54848	412	40728
35	A	9. KAT	39	Konut	212/54848	412	40729
36	A	9. KAT	40	Konut	174/54848	412	40730
37	A	9. KAT	41	Konut	114/54848	412	40731
38	A	9. KAT	42	Konut	114/54848	412	40732
39	A	10.KAT	43	Konut	174/54848	412	40733
40	A	10.KAT	44	Konut	104/54848	412	40734
41	A	10.KAT	46	Konut	114/54848	412	40736
42	A	10.KAT	47	Konut	114/54848	412	40737
43	A	11.KAT	48	Konut	174/54848	412	40738
44	A	11.KAT	49	Konut	174/54848	412	40739
45	A	11.KAT	50	Konut	114/54848	412	40740
46	A	11.KAT	51	Konut	114/54848	412	40741
47	A	12.KAT	52	Konut	174/54848	412	40742
48	A	12.KAT	53	Konut	212/54848	412	40743
49	A	12.KAT	54	Konut	114/54848	412	40744
50	A	12.KAT	55	Konut	114/54848	412	40745
51	A	13.KAT	56	Konut	104/54848	412	40746
52	A	13.KAT	57	Konut	174/54848	412	40747

53	A	13.KAT	58	Konut	114/54848	412	40748
54	A	13.KAT	59	Konut	114/54848	412	40749
55	A	14. KAT	61	Konut	174/54848	412	40751
56	A	14. KAT	62	Konut	174/54848	412	40752
57	A	14. KAT	63	Konut	114/54848	412	40753
58	A	14. KAT	64	Konut	114/54848	412	40754
59	A	15. KAT	65	Konut	212/54848	412	40755
60	A	15. KAT	66	Konut	174/54848	412	40756
61	A	15. KAT	67	Konut	114/54848	412	40757
62	A	16.KAT	69	Konut	174/54848	412	40759
63	A	16.KAT	70	Konut	104/54848	412	40760
64	A	16.KAT	72	Konut	146/54848	412	40762
65	A	16.KAT	73	Konut	146/54848	412	40763
66	A	17.KAT	74	Konut	174/54848	412	40764
67	A	17.KAT	75	Konut	174/54848	412	40765
68	A	17.KAT	76	Konut	146/54848	412	40766
69	A	17.KAT	77	Konut	146/54848	412	40767
70	A	18.KAT	78	Konut	174/54848	412	40768
71	A	18.KAT	79	Konut	212/54848	412	40769
72	A	18.KAT	80	Konut	146/54848	412	40770
73	A	18.KAT	81	Konut	146/54848	412	40771
74	A	19.KAT	82	Konut	104/54848	412	40772
75	A	19.KAT	83	Konut	104/54848	412	40773
76	A	19.KAT	84	Konut	146/54848	412	40774
77	A	19.KAT	85	Konut	146/54848	412	40775
78	A	20.KAT	86	Konut	168/54848	412	40776
79	A	20.KAT	87	Konut	168/54848	412	40777
80	A	20.KAT	88	Konut	90/54848	412	40778
81	A	20.KAT	89	Konut	90/54848	412	40779
82	A	21.KAT	90	Konut	208/54848	412	40780
83	A	21.KAT	91	Konut	168/54848	412	40781
84	A	21.KAT	92	Konut	90/54848	412	40782
85	A	21.KAT	93	Konut	90/54848	412	40783
86	A	22.KAT	94	Konut	168/54848	412	40784
87	A	22.KAT	95	Konut	100/54848	412	40785
88	A	22.KAT	97	Konut	90/54848	412	40787
89	A	22.KAT	98	Konut	90/54848	412	40788
90	A	23.KAT	99	Konut	168/54848	412	40789
91	A	23.KAT	100	Konut	168/54848	412	40790
92	A	23.KAT	101	Konut	90/54848	412	40791

93	A	24.KAT	103	Konut	168/54848	412	40793
94	A	24.KAT	104	Konut	208/54848	412	40794
95	A	24.KAT	105	Konut	90/54848	412	40795
96	A	25.KAT	107	Konut	100/54848	412	40797
97	A	25.KAT	108	Konut	168/54848	412	40798
98	A	25.KAT	109	Konut	90/54848	412	40799
99	A	25.KAT	110	Konut	90/54848	412	40800
100	A	26.KAT	112	Konut	168/54848	412	40802
101	A	26.KAT	113	Konut	168/54848	412	40803
102	A	26.KAT	114	Konut	90/54848	412	40804
103	A	26.KAT	115	Konut	90/54848	412	40805
104	A	27.KAT	117	Konut	168/54848	412	40807
105	A	27.KAT	118	Konut	90/54848	412	40808
106	A	27.KAT	119	Konut	90/54848	412	40809
107	A	28.KAT	120	Konut	168/54848	412	40810
108	A	28.KAT	123	Konut	90/54848	412	40813
109	A	29.KAT	125	Konut	168/54848	413	40815
110	A	29.KAT	126	Konut	168/54848	413	40816
111	A	29.KAT	127	Konut	90/54848	413	40817
112	A	30.KAT	129	Konut	168/54848	413	40819
113	A	30.KAT	130	Konut	208/54848	413	40820
114	A	30.KAT	131	Konut	90/54848	413	40821
115	A	31.KAT	133	Konut	100/54848	413	40823
116	A	31.KAT	134	Konut	168/54848	413	40824
117	A	31.KAT	135	Konut	90/54848	413	40825
118	A	32.KAT	138	Konut	168/54848	413	40828
119	A	32.KAT	139	Konut	168/54848	413	40829
120	A	32.KAT	140	Konut	90/54848	413	40830
121	A	32.KAT	141	Konut	90/54848	413	40831
122	A	33.KAT	143	Konut	168/54848	413	40833
123	A	33.KAT	144	Konut	90/54848	413	40834
124	A	34.KAT	146	Konut	168/54848	413	40836
125	A	34.KAT	148	Konut	64/54848	413	40838
126	A	34.KAT	149	Konut	132/54848	413	40839
127	A	34.KAT	150	Konut	132/54848	413	40840
128	A	35.KAT	151	Konut	168/54848	413	40841
129	A	35.KAT	152	Konut	168/54848	413	40842
130	A	35.KAT	153	Konut	132/54848	413	40843
131	A	35.KAT	154	Konut	132/54848	413	40844
132	A	36.KAT	155	Konut	164/54848	413	40845

133	A	36.KAT	156	Konut	202/54848	413	40846
134	A	36.KAT	157	Konut	132/54848	413	40847
135	A	37.KAT	159	Konut	94/54848	413	40849
136	A	37.KAT	160	Konut	164/54848	413	40850
137	A	37.KAT	161	Konut	90/54848	413	40851
138	A	37.KAT	162	Konut	90/54848	413	40852
139	A	37.KAT	163	Konut	64/54848	413	40853
140	A	38.KAT	164	Konut	164/54848	413	40854
141	A	38.KAT	165	Konut	164/54848	413	40855
142	A	38.KAT	166	Konut	90/54848	413	40856
143	A	39.KAT	168	Konut	202/54848	413	40858
144	A	39.KAT	169	Konut	164/54848	413	40859
145	A	39.KAT	171	Konut	90/54848	413	40861
146	A	40.KAT	172	Konut	164/54848	413	40862
147	A	40.KAT	176	Konut	90/54848	413	40866
148	A	41.KAT	177	Konut	164/54848	413	40867
149	A	41.KAT	178	Konut	164/54848	413	40868
150	A	41.KAT	179	Konut	132/54848	413	40869
151	A	42.KAT	182	Konut	202/54848	413	40872
152	A	42.KAT	183	Konut	132/54848	413	40873
153	A	42.KAT	184	Konut	132/54848	413	40874
154	A	44.KAT	185	Konut	162/54848	413	40875
155	A	44.KAT	186	Konut	162/54848	413	40876
156	A	44.KAT	187	Konut	154/54848	413	40877
157	A	44.KAT	188	Konut	154/54848	413	40878
158	A	45.KAT	189	Konut	288/54848	413	40879
159	A	45.KAT	190	Konut	288/54848	413	40880
160	A	46.KAT	191	Konut	220/54848	413	40881
161	A	46.KAT	192	Konut	220/54848	413	40882
162	A	47.KAT	193	Konut	224/54848	413	40883
163	A	47.KAT	194	Konut	224/54848	413	40884
164	A	48.KAT	195	Konut	194/54848	413	40885
165	A	48.KAT	196	Konut	194/54848	413	40886
166	A	49.KAT	197	Konut	282/54848	413	40887
167	A	49.KAT	198	Konut	154/54848	413	40888
168	A	50.KAT	199	Konut	244/54848	413	40889
169	A	1.BODRUM	200	Dükkan	96/54848	413	40890
170	B	ZEMİN	1	Dükkan	104/54848	466	46091
171	B	ZEMİN	2	Dükkan	174/54848	466	46092
172	B	ZEMİN	3	Dükkan	116/54848	466	46093

173	B	1. KAT	5	Konut	104/54848	413	40896
174	B	1. KAT	6	Konut	174/54848	413	40897
175	B	1. KAT	7	Konut	114/54848	413	40898
176	B	1. KAT	8	Konut	114/54848	413	40899
177	B	2. KAT	9	Konut	174/54848	413	40900
178	B	2. KAT	10	Konut	174/54848	413	40901
179	B	2. KAT	11	Konut	114/54848	413	40902
180	B	2. KAT	12	Konut	114/54848	413	40903
181	B	3. KAT	13	Konut	212/54848	413	40904
182	B	3. KAT	14	Konut	174/54848	413	40905
183	B	3. KAT	15	Konut	114/54848	413	40906
184	B	3. KAT	16	Konut	114/54848	413	40907
185	B	4. KAT	17	Konut	174/54848	413	40908
186	B	4. KAT	18	Konut	104/54848	413	40909
187	B	4. KAT	20	Konut	114/54848	413	40911
188	B	4. KAT	21	Konut	114/54848	413	40912
189	B	5. KAT	22	Konut	174/54848	414	40913
190	B	5. KAT	23	Konut	174/54848	414	40914
191	B	5. KAT	24	Konut	114/54848	414	40915
192	B	5. KAT	25	Konut	114/54848	414	40916
193	B	6. KAT	26	Konut	174/54848	414	40917
194	B	6. KAT	27	Konut	212/54848	414	40918
195	B	6. KAT	28	Konut	114/54848	414	40919
196	B	6. KAT	29	Konut	114/54848	414	40920
197	B	7. KAT	30	Konut	104/54848	414	40921
198	B	7. KAT	31	Konut	174/54848	414	40922
199	B	7. KAT	32	Konut	114/54848	414	40923
200	B	7. KAT	33	Konut	114/54848	414	40924
201	B	8. KAT	35	Konut	174/54848	414	40926
202	B	8. KAT	36	Konut	174/54848	414	40927
203	B	8. KAT	37	Konut	114/54848	414	40928
204	B	8. KAT	38	Konut	114/54848	414	40929
205	B	9. KAT	39	Konut	212/54848	414	40930
206	B	9. KAT	40	Konut	174/54848	414	40931
207	B	9. KAT	41	Konut	114/54848	414	40932
208	B	9. KAT	42	Konut	114/54848	414	40933
209	B	10.KAT	43	Konut	174/54848	414	40934
210	B	10.KAT	44	Konut	104/54848	414	40935
211	B	10.KAT	46	Konut	114/54848	414	40937
212	B	10.KAT	47	Konut	114/54848	414	40938

213	B	11.KAT	48	Konut	174/54848	414	40939
214	B	11.KAT	49	Konut	174/54848	414	40940
215	B	11.KAT	50	Konut	114/54848	414	40941
216	B	11.KAT	51	Konut	114/54848	414	40942
217	B	12.KAT	52	Konut	174/54848	414	40943
218	B	12.KAT	53	Konut	212/54848	414	40944
219	B	12.KAT	54	Konut	114/54848	414	40945
220	B	12.KAT	55	Konut	114/54848	414	40946
221	B	13.KAT	56	Konut	104/54848	414	40947
222	B	13.KAT	57	Konut	174/54848	414	40948
223	B	13.KAT	58	Konut	114/54848	414	40949
224	B	13.KAT	59	Konut	114/54848	414	40950
225	B	14. KAT	61	Konut	174/54848	414	40952
226	B	14. KAT	62	Konut	174/54848	414	40953
227	B	14. KAT	63	Konut	114/54848	414	40954
228	B	14. KAT	64	Konut	114/54848	414	40955
229	B	15. KAT	65	Konut	212/54848	414	40956
230	B	15. KAT	66	Konut	174/54848	414	40957
231	B	15. KAT	67	Konut	114/54848	414	40958
232	B	15. KAT	68	Konut	114/54848	414	40959
233	B	16.KAT	69	Konut	174/54848	414	40960
234	B	16.KAT	70	Konut	104/54848	414	40961
235	B	16.KAT	71	Konut	64/54848	414	40962
236	B	16.KAT	72	Konut	146/54848	414	40963
237	B	16.KAT	73	Konut	146/54848	414	40964
238	B	17.KAT	74	Konut	174/54848	414	40965
239	B	17.KAT	75	Konut	174/54848	414	40966
240	B	17.KAT	76	Konut	146/54848	414	40967
241	B	17.KAT	77	Konut	146/54848	414	40968
242	B	18.KAT	78	Konut	174/54848	414	40969
243	B	18.KAT	79	Konut	212/54848	414	40970
244	B	18.KAT	80	Konut	146/54848	414	40971
245	B	18.KAT	81	Konut	146/54848	414	40972
246	B	19.KAT	82	Konut	104/54848	414	40973
247	B	19.KAT	83	Konut	104/54848	414	40974
248	B	19.KAT	84	Konut	146/54848	414	40975
249	B	19.KAT	85	Konut	146/54848	414	40976
250	B	20.KAT	86	Konut	168/54848	414	40977
251	B	20.KAT	87	Konut	168/54848	414	40978
252	B	20.KAT	88	Konut	90/54848	414	40979

253	B	20.KAT	89	Konut	90/54848	414	40980
254	B	21.KAT	90	Konut	208/54848	414	40981
255	B	21.KAT	91	Konut	168/54848	414	40982
256	B	21.KAT	92	Konut	90/54848	414	40983
257	B	21.KAT	93	Konut	90/54848	414	40984
258	B	22.KAT	94	Konut	168/54848	414	40985
259	B	22.KAT	95	Konut	100/54848	414	40986
260	B	22.KAT	97	Konut	90/54848	414	40988
261	B	22.KAT	98	Konut	90/54848	414	40989
262	B	23.KAT	99	Konut	168/54848	414	40990
263	B	23.KAT	100	Konut	168/54848	414	40991
264	B	23.KAT	101	Konut	90/54848	414	40992
265	B	23.KAT	102	Konut	90/54848	414	40993
266	B	24.KAT	103	Konut	168/54848	414	40994
267	B	24.KAT	104	Konut	208/54848	414	40995
268	B	24.KAT	105	Konut	90/54848	414	40996
269	B	24.KAT	106	Konut	90/54848	414	40997
270	B	25.KAT	107	Konut	100/54848	414	40998
271	B	25.KAT	108	Konut	168/54848	414	40999
272	B	25.KAT	109	Konut	90/54848	414	41000
273	B	25.KAT	110	Konut	90/54848	414	41001
274	B	25.KAT	111	Konut	64/54848	414	41002
275	B	26.KAT	112	Konut	168/54848	414	41003
276	B	26.KAT	113	Konut	168/54848	414	41004
277	B	26.KAT	114	Konut	90/54848	414	41005
278	B	26.KAT	115	Konut	90/54848	414	41006
279	B	27.KAT	116	Konut	208/54848	414	41007
280	B	27.KAT	117	Konut	168/54848	414	41008
281	B	27.KAT	118	Konut	90/54848	414	41009
282	B	28.KAT	120	Konut	168/54848	414	41011
283	B	28.KAT	123	Konut	90/54848	415	41014
284	B	29.KAT	125	Konut	168/54848	415	41016
285	B	29.KAT	126	Konut	168/54848	415	41017
286	B	29.KAT	127	Konut	90/54848	415	41018
287	B	29.KAT	128	Konut	90/54848	415	41019
288	B	30.KAT	129	Konut	168/54848	415	41020
289	B	30.KAT	130	Konut	208/54848	415	41021
290	B	30.KAT	132	Konut	90/54848	415	41023
291	B	31.KAT	134	Konut	168/54848	415	41025
292	B	31.KAT	135	Konut	90/54848	415	41026

293	B	31.KAT	136	Konut	90/54848	415	41027
294	B	31.KAT	137	Konut	64/54848	415	41028
295	B	32.KAT	138	Konut	168/54848	415	41029
296	B	32.KAT	139	Konut	168/54848	415	41030
297	B	32.KAT	140	Konut	90/54848	415	41031
298	B	32.KAT	141	Konut	90/54848	415	41032
299	B	33.KAT	142	Konut	208/54848	415	41033
300	B	33.KAT	143	Konut	168/54848	415	41034
301	B	33.KAT	144	Konut	90/54848	415	41035
302	B	33.KAT	145	Konut	90/54848	415	41036
303	B	34.KAT	146	Konut	168/54848	415	41037
304	B	34.KAT	147	Konut	100/54848	415	41038
305	B	34.KAT	148	Konut	64/54848	415	41039
306	B	34.KAT	149	Konut	132/54848	415	41040
307	B	34.KAT	150	Konut	132/54848	415	41041
308	B	35.KAT	151	Konut	168/54848	415	41042
309	B	35.KAT	152	Konut	168/54848	415	41043
310	B	35.KAT	153	Konut	132/54848	415	41044
311	B	35.KAT	154	Konut	132/54848	415	41045
312	B	36.KAT	155	Konut	164/54848	415	41046
313	B	36.KAT	156	Konut	202/54848	415	41047
314	B	36.KAT	157	Konut	132/54848	415	41048
315	B	36.KAT	158	Konut	132/54848	415	41049
316	B	37.KAT	160	Konut	164/54848	415	41051
317	B	37.KAT	161	Konut	90/54848	415	41052
318	B	37.KAT	162	Konut	90/54848	415	41053
319	B	37.KAT	163	Konut	64/54848	415	41054
320	B	38.KAT	165	Konut	164/54848	415	41056
321	B	38.KAT	166	Konut	90/54848	415	41057
322	B	38.KAT	167	Konut	90/54848	415	41058
323	B	39.KAT	168	Konut	202/54848	415	41059
324	B	39.KAT	169	Konut	164/54848	415	41060
325	B	39.KAT	170	Konut	90/54848	415	41061
326	B	39.KAT	171	Konut	90/54848	415	41062
327	B	40.KAT	172	Konut	164/54848	415	41063
328	B	40.KAT	176	Konut	90/54848	415	41067
329	B	41.KAT	177	Konut	164/54848	415	41068
330	B	41.KAT	178	Konut	164/54848	415	41069
331	B	41.KAT	179	Konut	132/54848	415	41070
332	B	41.KAT	180	Konut	132/54848	415	41071

333	B	42.KAT	182	Konut	202/54848	415	41073
334	B	42.KAT	183	Konut	132/54848	415	41074
335	B	42.KAT	184	Konut	132/54848	415	41075
336	B	44.KAT	185	Konut	162/54848	415	41076
337	B	44.KAT	186	Konut	162/54848	415	41077
338	B	44.KAT	187	Konut	154/54848	415	41078
339	B	44.KAT	188	Konut	154/54848	415	41079
340	B	45.KAT	189	Konut	288/54848	415	41080
341	B	45.KAT	190	Konut	288/54848	415	41081
342	B	46.KAT	191	Konut	220/54848	415	41082
343	B	46.KAT	192	Konut	220/54848	415	41083
344	B	47.KAT	193	Konut	224/54848	415	41084
345	B	47.KAT	194	Konut	224/54848	415	41085
346	B	48.KAT	195	Konut	194/54848	415	41086
347	B	48.KAT	196	Konut	194/54848	415	41087
348	B	49.KAT	198	Konut	154/54848	415	41089
349	B	50.KAT	199	Konut	244/54848	415	41090

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 20.04.2014 tarihli taşınmazlara ait tapu kayıt örneği belgelerine rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz veya ipotek bulunmamakta olup aşağıdaki not yer almaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar bölümü:

- 13.09.2013 tarihli. (27.09.2013 tarih ve 19089 yevmiye no ile)

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 18.01.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 pafta 2425 parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim İmar Planı paftasına göre imar durumu ve yapılaşma hakları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	İMAR DURUMU	YAPILAŞMA HAKKI
2445 / 2	Konut	<ul style="list-style-type: none"> • TAKS (Taban Alanı Katsayısı)(*) : 0,25 • KAKS (Katlar Alanı Katsayısı)(**) : 2,77 • H_{max} : Serbest

(*) **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müştemilat) bu alana katılmaz.

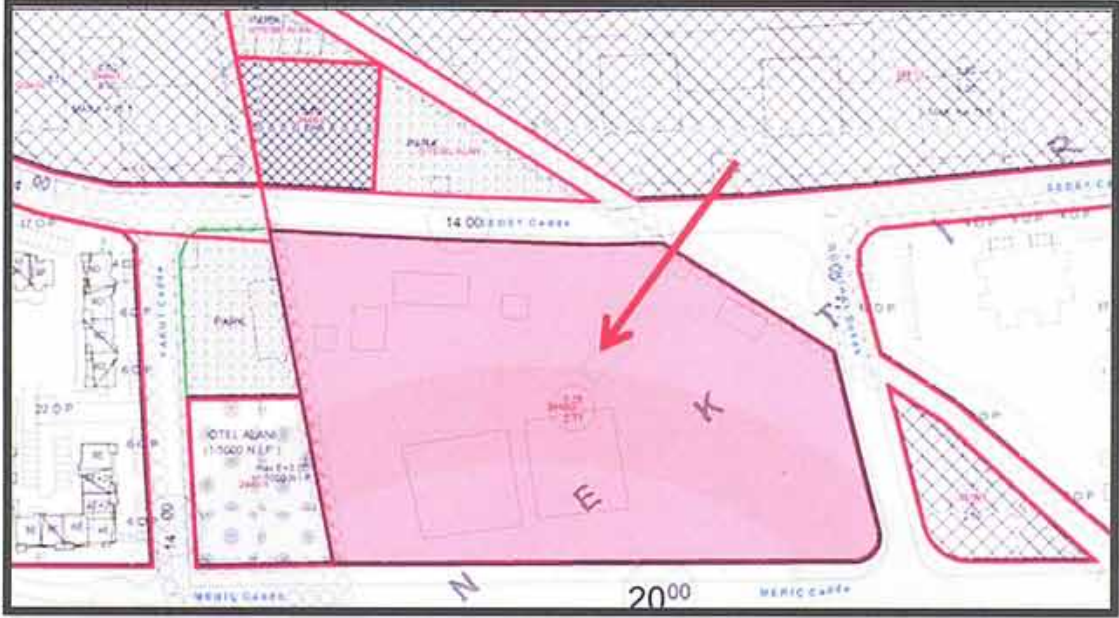
(**) **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu proje için alınmış yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL	BLOK NO	TADİLAT RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI
2445/2	A	11.07.2013	C:7 S:25	200	36.538
2445/2	B	11.07.2013	C:7 S:25-1	199	36.536
2445/2	OTOPARK	22.01.2010	C:1 S:30	-	94.904
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					167.978

Ruhsat tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan ve bir örneği rapor ekinde sunulan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Yapı denetimine ilişkin açıklamaların yer aldığı tüm resmi yazışmalar rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Rapor Ekler - Yapı denetimine ilişkin yazışmalar)

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



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

Rapor konusu taşınmazın imar durumu itibarıyla sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Proje bünyesindeki 50 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup tapu devirleri yapılmıştır. Bu nedenle 50 adet taşınmaz değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ BİLGİLERİ

ÇEVRESEL VE

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu proje; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, Ataşehir Uydulent Projesi, Doğu Bölgesi'nde konumlu Sedef Caddesi (bir taraftan da Meriç Caddesi'ne cephesi vardır) üzerinde 2445 ada 2 no'lu parsel üzerindeki **Towerland Andromeda Plus Bloğu**'dur.

Parsel üzerindeki projenin halihazırda inşaat işleri tamamlanmamıştır. Proje bünyesinde yer alan 399 adet bağımsız bölümden 50 adedinin satışları gerçekleşmiş olup tapu devirleri yapılmıştır. Kalan 349 bağımsız bölümden ise 51 adedinin satışları gerçekleşmiş olup henüz tapu devirleri yapılmamıştır. 298 adedinin ise henüz satışı gerçekleşmemiştir.

Taşınmazın bitişik parselinde Radisson Blu Oteli yer almakta olup, yakın çevrede ise Ataşehir Residence Blokları, Ağaoğlu Towerland Su Kent Blokları, Sedef Sitesi, Ata Blokları, Metropol Projesi ve Bilfen Koleji bulunmaktadır.

Ulaşım, TEM Otoyolu Küçükbakkalköy Sapağı'ndan itibaren Halk Caddesi üzerinde devam edilip ikiye ayrılan yol üzerindeki ışıklardan sola dönülerek Vedat Günyol Caddesi takip edilirken, yolun solundaki Bilfen Koleji'ni geçtikten sonra yolun sağında kalan Sedef Caddesi'ne girilerek sağlanmaktadır. (Taşınmaz Sedef Caddesi üzerinde konumlanmasına rağmen bitişik parsellerinde park alanlarının bulunması nedeni ile Ataşehir Bulvarı'ndan da görülebilmektedir)

Taşınmaz Ataşehir Belediyesi'ne 1 km, TEM Bağlantı Yolu'na 1,5 km, D100 (E-5) Karayolu'na 3 km, FSM Köprüsü'ne ise yaklaşık 15 km mesafededir.

Bölge, Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PROJE PARSELLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Yüzölçümü 17.655,21 m²'dir.
- Yamuğa benzer bir geometrik bir yapıya sahiptir.
- Kısmen eğimli bir topografik yapıdadır.
- Halihazırda inşaat işleri devam etmektedir.
- Üzerinde A ve B olmak üzere birbirine bağlantısı olan 2 blok inşa edilmiştir.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3 PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER

2246 ada 2 parsel, 2445 ada 2 parsel ve 3382 ada 1 parseller üzerinde gerçekleştirilmekte olan My Towerland Projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. arasında 10.03.2006 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 227.700.000,-TL + KDV satış toplam gelirinden (STG) yüklenici tarafından şirkete teklif edilen % 47 satış payı gelir oranının (SPGO) karşılığı 107.019.000,-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG)" + KDV'dir. Sözleşme bedeline ilişkin veriler projenin tamamı için geçerlidir. Ayrıca 09.03.2013 tarihinde ek protokol düzenlenmiş olup buna göre 322.008.268.60,-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 47 üzerinden satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 151.343.886,24,-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. 3382 ada 1 parsel üzerinde yer alan proje tamamlanarak iskan almış ve kat mülkiyetine geçmiştir. 2446 ada 2 parselin üzerinde gerçekleştirilen projenin tamamının satışı ve tapu devri de gerçekleşmiştir. Bu nedenle değerlemede proje kapsamında sadece 2445 ada 2 parsel dikkate alınmıştır.

2445 ada 2 no'lu parsel üzerindeki proje hakkında genel bilgiler

- Projenin adı Andromeda Plus Bloğu'dur.
- Proje kapsamında parsel üzerinde 2 adet blokta toplam 399 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 399 adet bağımsız bölümün toplam satılabilir net alanı **35.466,94 m²**, brüt alanı ise **54.171,19 m²**'dir. Tapu kayıtları üzerinden yapılan incelemelerde 50 adet bağımsız bölümün tapu devri yapılmıştır. Bu nedenle değerlemede henüz tapu devri yapılmamış 349 adet bağımsız bölüm dikkate alınmıştır.

- o Dairelerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

- Dairelerin ve dükkanların bloklara göre dağılımı :

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI	DÜKKAN SAYISI
2445 / 2	A	57	195	5
	B	57	195	4
		TOPLAM	390	9

- Bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları:

ADA NO / PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
2445 / 2	A	1+1	63,19 - 133,34	48	200
		2+1	93,61 - 225,23	70	
		2+1 D	248,35	1	
		3+1	162,74 - 328,26	61	
		3+1 D	281,09	1	
		4+1	201,74 - 211,10	14	
		Ticari ünite	81,65 - 136,46	5	
	B	1+1	63,19 - 133,34	48	199
		2+1	93,61 - 225,23	70	
		2+1 d	248,35	1	
		3+1	162,74 - 328,26	61	
		3+1 d	281,09	1	
		4+1	201,74 - 211,10	14	
		Ticari ünite	81,65 - 136,46	4	
TOPLAM					399

- o Ağaoğlu My Towerland Andromeda Plus Projesi'nin ve projedeki bağımsız bölümlerin genel hatlarının belirtildiği mahal listesinin bir sureti rapor ekinde sunulmuştur.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "**bünyesinde ticari üniteleri barındıran elit bir konut projesi**" inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlere başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Ataşehir İlçesi



2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur.

Yüzölçümü 25,84 km²'dir. 2013 yılı itibariyle nüfusu 405.974 kişidir.

İlçeye Üsküdar İlçesi'nden Fetih, Esatpaşa ve Örnek Mahalleleri, Kadıköy İlçesi'nden Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy ve Atatürk Mahallesi'nin O4 ve TEM Otoyolu'nun güneyinde kalan kısmı, Ümraniye İlçesi'nden Yeni Çamlıca, Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Namık Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Samandıra ilk kademe belediyesine bağlı Ferhatpaşa Mahallesi'nin TEM Otoyolu'nun ve TEM - D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmı bağlanmıştır.

Ulaşım

Projenin yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; trafik ve otopark sorununun olmaması, TEM Otoyolu'na olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması) **rapor konusu projeye önemli avantajlar sağlamaktadır.**

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler :

- o Kozyatağı, Kadıköy, Altunizade, Kavacık, Ümraniye, Levent, Maslak gibi önemli iş merkezlerine olan ulaşım kolaylığı,
- o D100 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın konumda olması,
- o Bölgede benzer nitelikte satılık parsel sayısının az olması,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o İmar durumu,
- o Proje için yasal izinlerin (yapı ruhsatı vs.) alınmış olması,
- o Müşteri celbi,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Finans merkez projesine bağlı olarak her geçen gün bölgeye talebin artış göstermesi,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışı gerçekleşmiş arsalar

1. Batı Ataşehir (Finans Merkezi) bölgesinde konumlu ve TOKİ'ne (Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) ait "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E) : 2,50 ve H_{max}: Serbest" yapılaşma şartına sahip olan 57.461,73 m² alanlı, 3323 ada 3 no'lu parsel Halk Bankası tarafından 18.07.2008 tarihinde 223.467.518,-TL bedelle satın alınmıştır. Taşınmaz Halk GYO A.Ş. mülkiyetinde olup son 25.11.2013 tarihinde yapılan ekspertiz raporunda 2 adet parsel için 516.274.000,-TL pazar değeri takdir edildiği bilgisi edinilmiştir. (değer takdiri yeni parsel büyüklüğü olan yaklaşık 28.731,67 m² üzerinden yapılmıştır.)
(m² satış değeri ~ 17.970,-TL)
2. Batı Ataşehir (Finans Merkezi) bölgesinde konumlu ve TOKİ'ne (Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) ait "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E) : 2,85 ve H_{max}: Serbest" yapılaşma şartına sahip olan 32.004,94 m² alanlı, 3323 ada 6 no'lu parsel Vakıf Bankası tarafından 07.06.2011 tarihinde 120.000.000,-TL bedelle satın alınmıştır. Taşınmaz Vakıf GYO A.Ş. mülkiyetinde olup son 20.12.2013 tarihinde yapılan ekspertiz raporunda parsel için 280.000.000,-TL pazar değeri takdir edildiği bilgisi edinilmiştir. (değer takdiri yeni parsel büyüklüğü olan yaklaşık 16.000 m² üzerinden yapılmıştır.)
(m² satış değeri ~ 17.500,-TL)
3. Batı Ataşehir (Finans Merkezi) bölgesinde konumlu ve Varyap İnşaat'a ait "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E) : 2,50 ve h_{max}: Serbest" yapılaşma şartına sahip olan 9.590,36 m² alanlı, 3322 ada 1 no'lu parsel İş GYO A.Ş. tarafından 2012 yılı Temmuz ayı içerisinde KDV hariç 93.220.338,98,-TL bedelle satın alınmıştır. Rapor konusu parsel için

son 03.12.2012 tarihinde yapılan ekspertiz raporunda parsel için 107.000.000,-TL pazar değeri takdir edildiği bilgisi edinilmiştir. Taşınmaz net 4.797,45 m² yüzölçümlüdür.
(m² satış değeri ~ 22.305,-TL)

4. Batı Ataşehir (Finans Merkezi) bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Ticaret Alanı" lejantına ve "115.433,55 m²" emsal inşaat hakkına sahip olan 15.961 m² alanlı, 3328 ada 10 parsel T.C. Merkez Bankası'na 27.02.2013 tarihinde KDV hariç 299.260.000,-TL bedelle satılmıştır. Rapor konusu parselin yapılaşma hakkı Emsal (E): 7,23"dür. (m² satış değeri ~ 18.750,-TL)
5. Ataşehir'de Atatürk Mahallesi'nde konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 1,75 ve H_{max}: 12,50" yapılaşma şartına sahip olan 2.160 m² alanlı arsanın satış değeri 15.120.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 7.000,-TL)
İlgilisi / Yörem Gayrimenkul: 0216 540 75 15

Bölgedeki satışı gerçekleşmiş ve satışta olan ticari üniteler

1. Ağaoğlu satış ofisinden alınan bilgiye göre My Office Projesi bünyesinde yer alan ve brüt 5.086,71 m² kullanım alanına sahip 1 no'lu bağımsız bölüm Borusan firmasına 26 Ağustos 2011 tarihinde 31.000.000,-TL + KDV bedelle satılmıştır. Bu taşınmazda onaylı mimari projesinde 3.468,73 m² kullanım alanlı olarak gözüксе de Ağaoğlu satış ofisi yetkilileri bu taşınmazın 5.086,71 m² olarak pazarlandığını belirtmişlerdir.
(m² satış değeri ~ 6.095,-TL)
2. Sarphan Finans Park Projesi bünyesinde yer alan kullanım alanları 56,84 – 97,04 m² arasından değişen toplam 21 adet ofisin 2013 yılının ilki dokuz ayında ortalama m² 7.565,-TL (KDV hariç) birim bedelle satışları gerçekleşmiştir.
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
3. Varyap Meridian Projesi bünyesinde yer alan 3328 ada 5 parsel üzerindeki blokta yer alan kullanım alanları 53,70 – 79,35 m² arasından değişen toplam 117 adet ofisin 2013 yılının ilk dokuz ayında ortalama m² 6.240,-TL (KDV hariç) birim bedelle satışları gerçekleşmiştir.
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
4. Metropol Projesi bünyesinde yer alan kullanım alanları 52,84 – 688,86 m² arasından değişen toplam 29 adet ofisin 2013 yılının ilk dokuz ayında ortalama m² 6.025,-TL (KDV hariç) birim bedelle satışları gerçekleşmiştir.
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
5. Ağaoğlu My Towerland Projesi bünyesinde 2446 ada 2 parsel üzerindeki brüt 3.373,46 m² satılabilir alana sahip ticaret bloğu 13.06.2013 tarihinde KDV hariç 30.838.500,-TL bedelle satılmıştır. (m² satış değeri ~ 9.140,-TL)

6. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Varyap Meridian projesi bünyesinde yer alan ticaret üniteleri (dükkan) için 2011 yılsonunda açılan ihale sonuçlarına göre oluşan satış değerleri aşağıdaki gibidir.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	BRÜT ALANI (m ²)	NET ALANI (m ²)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² SATIŞ DEĞERİ (TL)
3333 / 3	D1	1	zemin	143,61	131,93	2.479.661	17.267
3347 / 1	B	3	zemin	135,8	124,25	2.109.322	15.533
3346 / 1	A	3	2.bodrum	167,89	157,68	1.900.000	11.317
3333 / 3	D1	2	zemin	66,53	56,83	1.722.881	25.896
3346 / 1	A	1	2.bodrum	124,96	115,16	2.141.525	17.138
3333 / 3	D1	3	zemin	86,79	78,76	2.222.034	25.602
3347 / 1	B	1	zemin	68,86	63,06	821.186	11.925
3349 / 1	H	1	1.bodrum	42,01	35,74	1.006.356	23.955
3333 / 3	D1	5	zemin	178,17	152,41	3.550.424	19.927
3333 / 3	E1	4	2.bodrum	75,73	63,28	1.577.966	20.837
3333 / 3	D1	4	zemin	68,07	60	1.690.678	24.837
3347 / 1	B	2	zemin	141,51	129,1	2.254.237	15.930
3347 / 1	C	2	1.bodrum	85,35	78,71	2.576.271	30.185
3347 / 1	C	1	1.bodrum	93,16	84,94	2.028.814	21.778
3346 / 1	A	2	2.bodrum	210,99	198,32	2.230.085	10.570

7. Ataşehir Ata Blokları'nda bir binanın bodrum katında konumlu, 40 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 8.750,-TL) İlgilisi / Nehir Gayrimenkul: 0 541 591 08 00
8. Ataşehir Mozaik Çarşısı içinde konumlu, zemin katta bulunan 65 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 675.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 10.385,-TL) İlgilisi / Remax Doruk: 0 537 344 10 56
9. Ataşehir Bulvarı üzerinde Ata Plaza'da konumlu, binanın 5. katında bulunan 60 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 400.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 6.665,-TL) İlgilisi / Artı Emlak Ofisi: 0 216 455 50 04
10. Ataşehir Ata Blokları'nda konumlu, bulvara cephe 50 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 290.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 5.800,-TL) İlgilisi / Emluck Gayrimenkul: 0 538 963 54 93

Bölgedeki satışta olan konut projeleri

METROPOL İSTANBUL PROJESİ			
DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
1+0	44 - 139	381.000 - 1.243.000	8.875
1+1	73 - 120	578.000 - 1.450.000	10.510
2+1	128 - 290	951.000 - 2.026.000	7.120
3+1	183 - 218	1.303.000 - 1.673.000	7.420
4+1	223 - 233	1.596.000	7.000
Ortalama			8.185

UPHILL COURT			
DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
1+1	65 - 68	365.000 - 430.000	5.975
2+1	88 - 125	420.000 - 850.000	5.960
3+1	110 - 159	750.000 - 840.000	5.910
4+1	160 - 245	920.000 - 1.700.000	6.470
Ortalama			6.080

DELUXIA PROJESİ			
DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
1+0	29 - 66	265.000 - 350.000	6.475
1+1	45 - 78	360.000 - 670.000	8.375
2+1	90 - 129	620.000 - 730.000	6.165
3+1	115 - 153	880.000 - 1.050.000	7.200
Ortalama			7.055

TOWERLAND PROJESİ			
DAİRE TİPLERİ	KULLANIM ALANI (m²)	SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYATI (TL)
2+1c	115,79	633.000	5.465
2+1g	176,18	952.000 - 1.018.000	5.590
2+1ı	137,79	872.000	6.330
3+1a	185,20	999.000	5.395
3+1c	246,59	1.504.000	6.100
3+1g	143,93	763.000	5.300
3+1h	148,61	951.000	6.400
3+1ı	243,16	1.284.000 - 1.439.000	5.600
3+1j	187,59	981.000 - 1.079.000	5.490
3+1k	188,96	981.000 - 1.136.000	5.600

3+1l	185,59	960.000 - 981.000	5.230
3+1m	274,13	1.356.000 - 1.552.000	5.305
3+1m1	249,03	1.307.000 - 1.481.000	5.600
3+1n	210,82	1.146.000 - 1.320.000	5.850
4+1a	226,13	1.262.000 - 1.441.000	5.975
4+1c	216,06	1.316.000 - 1.377.000	6.230
4+1d	218,22	1.329.000 - 1.388.000	6.225
4+1g Dubleks	342,16	1.885.000 - 2.094.000	5.815
ORTALAMA			5.750

7. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı

hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır. Ayrıca 2445 ada 2 parsel üzerinde inşa edilen proje bünyesindeki 298 adet bağımsız bölüme ayrı ayrı değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümler için takdir edilen değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

8. BÖLÜM PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I. Arsanın değeri

II. Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

8.1.1. Arsanın değeri:

Arsanın değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

8.1.1.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde arsanın bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m² birim değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

8.1.1.1.a EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmaza yakın konumdaki Batı Ataşehir Bölgesi ve finans merkezi olarak adlandırılan bölgede benzer niteliklerdeki parsellerin son dört yıl içerisinde 3.890,-TL mertebesinde satıldığı belirlenmiştir. Son zamanlarda bölgede yaşanan gelişmeler (imar planlarının onaylanması, bölgeye olan talebin artması vs.) neticesinde bölgede arsa değerlerinin 5.000 - 10.000,-TL mertebelerine kadar çıktığı görülmüştür. Özellikle son dönemlerde finans merkezi bölgesinde yer alan parsellerin değerlerinin 15.000 - 22.500,-TL aralığına yerleşmesi ve rapor konusu parselin de içerisinde yer alan bölgede benzer niteliklerde satılık parselin olmaması parselin de değerini olumlu yönde etkilemektedir. Ayrıca parsel için bir hasılat paylaşımı ihalesi gerçekleşmiş olması ve parsel üzerindeki proje için yasal izinlerin (yapı ruhsatı vs.) alınmış olması da parselin değerinde olumlu etkisi yansıtılmıştır.

Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Finans merkezi bölgesindeki arsaların m² birim değerleri 15.000 - 22.500,-TL mertebesinde dirler. Bu parseller mevcut imar durumlarına göre Emsal (E): 5,50 - 7,00 aralığındadır. Rapor konusu taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından bu parsellerden düşük şerefiyeye sahip olup bölge bazında finans merkezi alanının daha yüksek reklam kabiliyeti bulunmaktadır. Ataşehir Atatürk Mahallesi'nde konumlu olan ticaret imarlı parseller ise lokasyonlarına ve yapılaşma haklarına göre m² birim değerleri 7.000,-TL civarındadır. Bu parseller yüzölçümü açısından küçük olup istenilen rakamların da yüksek olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

Bu bilgilerin ışığında rapora konu 2445 ada 2 no'lu parsel için ayarlanmış ortalama m² birim değeri **6.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

8.1.1.1.b ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu proje parselinin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu ile halihazırdaki inşaat seviyeleri de dikkate alınarak takdir olunan pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL	PARSEL ALANI (M ²)	EMLAK KONUT GYO HİSSESİNİN YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM M ² FİYATI (TL/M ²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
2445/2	17.655,21	16.066,99	6.000	96.400.000

Not: 2445 ada 2 parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere 2 adet blok inşaa edilmekte olup toplamda 388 adet konut ve 1 adet dükkan olmak üzere 399 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Halihazırda inşaat halindedir. Bu bloklar proje içerisinde Andromeda Plus olarak adlandırılmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile 349 adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 349 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise **16.066,99 m²'dir.**

8.1.1.2. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri, daha sonra ise toplam değerde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 47 hasılat payının değeri hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 47 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Projenin toplam pazar değeri

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Satılabilir ticaret alanlarının yapı ruhsatlarına ve onaylı bağımsız bölüm listesine göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

2445 ada 2 parsel		
Niteliği	Satılabilir Emsal Alan (m ²)	Bağımsız bölüm adedi
Konut	48.613,79	342
Dükkan - Kafe	896,93	7

- Değerlemede yakın bölgede yer alan Varyap Meridian, Sarphan Finans Park, Metropol İstanbul, My Towerland ve My Office Projeleri ile Ata Bloklarında ve Mozaik Çarşıda yer alan gayrimenkuller emsal olarak dikkate alınmıştır.
- Emsal olabilecek projeler bünyesindeki konutların ortalama m² satış değeri 5.500 – 10.500,-TL aralığında, dükkanların ortalama m² satış değerlerinin ise 6.000 – 30.000,-TL gibi geniş bir aralıkta olduğu görülmüştür. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu proje bünyesindeki konutların ortalama m² satış değeri; güvenli tarafta kalınarak **5.750-TL**, dükkanların m² satış değerleri ise **9.500,-TL** olarak belirlenmiştir. (emsal bilgilerinde yer alan dükkanlar daha küçük kullanım alanlarına sahip olup rapor konusu taşınmazların kullanım alanları biraz daha büyüktür, ayrıca emsallerde yer alan gayrimenkuller lokasyon ve proje şerefiyelerinin daha iyi oldukları görüş ve kanaatindeyiz.)
- m² başına satış değerinin 2014 ve 2015 yılları için % 9 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

	2014	2015	2016
Satış gerçekleşme oranı	% 45	% 35	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

09.03.2013 tarihinde ek protokol düzenlenmiş olup buna göre 322.008.268.60,-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 47 üzerinden satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 151.343.886,24,-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Bu sözleşme 3 parsel için geçerli olup değerlemede sadece rapor konusu parsel dikkate alınmıştır. Hasılat oranı % 47'dir.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **277.690.309,-TL (~ 277.690.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Rapor tarihi itibariyle geliştirilmiş arsa değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 47 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak Kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

277.690.000,-TL x % 47 \cong (130.514.300) **130.515.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.1.1.3. ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	96.400.000,-TL
Gelir İndirgeme	130.515.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri **96.400.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.1.2 Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

2445 ada 2 no'lu parsel üzerindeki projenin toplam inşaat alanı 167.978 m²'dir. Proje bünyesindeki 50 adet bağımsız bölümün tapu devirleri yapılmıştır. Emlak Konut GYO mülkiyetinde olan 349 bağımsız bölümün arsa payına düşen (proje toplamının yaklaşık % 87,5'i) inşaat alanı ise yaklaşık 146.980 m²'dir. Projenin inşaat seviyesi % 100 mertebesindedir. Proje inşaat sınıfı V-A (yapı yüksekliği 50,50 m'yi aşan yapılar) sınıfıdır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının V-A sınıfı yapılar için 2013 yılı belirlediği m² inşaat maliyeti 1.040,-TL'dir. Bu bilgiden hareketle 2445 ada 2 no'lu parselin üzerindeki projenin halihazır inşaat maliyeti 146.980 m² x 1.040,-TL/m² = (152.859.200,-TL) 152.860.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsaların toplam değeri	96.400.000,-TL
<u>İnşai yatırımların değeri</u>	<u>152.860.000,-TL</u> olmak üzere
Taşınmazların toplam pazar değeri	249.260.000,-TL 'dir.

8.1.2.B PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN HESABI:

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 47'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda bu görüşle ilgili hesaplamalar sunulmuştur.

Projenin mevcut durumu değeri = 249.260.000,-TL

Projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise = (249.260.000,-TL x 0,47) ~ **117.152.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

9. BÖLÜM
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (8.1.1.2) bölümünde **277.690.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

9.1 TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Talep Tarihi	20 Ekim 2013
Ekspertiz Tarihi	20 Ekim 2013
Rapor Tarihi	23 Ekim 2013
Rapor No	031 – 2013/4735
Raporu Hazırlayanlar	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	253.845.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	119.305.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	298.225.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı (2445 ada 2 no'lu parsel)	140.165.000,-TL

Talep Tarihi	19 Ağustos 2013
Ekspertiz Tarihi	30 Eylül 2013
Rapor Tarihi	04 Ekim 2013
Rapor No	031 – 2013/3930
Raporu Hazırlayanlar	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	253.845.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	119.305.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	296.380.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı (2445 ada 2 no'lu parsel)	139.300.000,-TL
9 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	11.995.000,-TL

Talep Tarihi	22 Nisan 2013
Ekspertiz Tarihi	22 Nisan 2013
Rapor Tarihi	24 Nisan 2013
Rapor No	031 – 2013/2168
Raporu Hazırlayanlar	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	211.230.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	99.278.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri (2445 ve 2446 adalar içerisindeki 2 no'lu parseller)	296.540.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı (2445 ve 2446 adalar içerisindeki 2 no'lu parseller)	139.375.000,-TL
12 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	22.421.000,-TL

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, projesindeki mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	249.260.000	116.651.000
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	117.152.000	54.826.000
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	277.690.000	136.180.000
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı (2445 ada 2 no'lu parsel)	130.515.000	64.005.000
298 adet bağımsız bölümün bugünkü toplam pazar değeri	248.561.100	134.804.000

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,1368 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir.


Rapor konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.


İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Nisan 2014

(Ekspertiz tarihi: 15 Nisan 2014)

Saygılarımızla,


 Tayfun KURU
 Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı


 Mehmet AYIKDIR
 Harita Mühendisi
 SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Bağımsız bölümlere ait değer tablosu
- Uydu görünüşleri
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve mahal listesi
- İmar durumu yazısı ve yapı ruhsatları
- Yapı denetimden muaf yazısı
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Takyidat yazıları