

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	02.04.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	02.04.2012
DEĞERLEME TARİHİ	03.04.2012- 06.04.2012
DEĞERLEME SÜRESİ	4 İŞ GÜNÜ
RAPOR TARİHİ	16.04.2012
RAPOR NO	EML-1204001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL DOĞU ATAŞEHİR BÖLGESİ 2.ETAP PROJESİ (3386 ADA 1 PARSEL) ÜZERİNDE İNŞA EDİLECEK PROJE
DEĞERLEME ADRESİ	ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BULVARI 3386 ADA 1 PARSEL DOĞU ATAŞEHİR ATAŞEHİR / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Yapı Ruhsatı (kopya)
- Ek 6 - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 7 - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 9 - Uygunluk Beyanı

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B
K: 1-2-3-4-5-6-7-8
Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Büyükdere Caddesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No: 4
Kat: 2 Mecidiyeköy / İstanbul
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın , değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 16.04.2012 tarih ve EML-1204001 numaralı rapor ve şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almış olup, raporun nihai değeri 398.932.000.-TL' dir. (KDV hariç) Eren KURT raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

10.01.2012 tarih, EML-1201002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almış olup, raporun nihai değeri 398.432.000.-TL (KDV hariç) Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

23.02.2012 tarih, EML-1202001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almış olup, raporun nihai değeri 398.432.000.-TL'

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.04.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, PAFTA: 243-249, ADA: 3386, PARSEL: 1, ALANI: 99.108,08 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 13.09.2010 TASDİK TARİHLİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI DOĞU BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDE, KAKS=1.50, HMAX=SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINDA T1 LEJANTLI TİCARET ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTA İKEN 22.08.2011 TARİH 2011/2163 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI GÖREVLENDİRİLMİŞ OLUP İLGİLİ BAKANLIĞIN ONAYI OLMASIZIN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	396.432.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	398.932.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.161.428.641,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	501.156.672,91 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : İSTANBUL
İlçesi : ATAŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 243-249
Ada No : 3386
Parsel No : 1
Alanı : 99.108,08 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 23858
Cilt No : 86
Sayfa No : 8441
Tapu Tarihi : 07.11.2008

2.2 - Takyidat Bilgileri

*Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03.01.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 11.01.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 259/708 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Taşınmaz 13.09.2010 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde, KAKS=1.50, Hmax=serbest yapılanma şartlarında T1 lejantlı ticaret alanı içerisinde kalmakta iken 22.08.2011 tarih, 2011/2163 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirilmiştir. 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Master Plan, Kentsel Tasarım ve Planlama çalışmaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından başlatılmış olup, çalışmaların sonuçlandırılmasına kadar işlemler durdurulmuştur.

İmar durumuna ilişkin açıklama:

Değerleme konusu taşınmaz, Ataşehir Finans Merkezi projesi kapsamında kaldığından ve Finans Merkezi olarak ilan edilen bölgedeki tüm planlama ve uygulama yetkileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verildiğinden bakanlığın onayı olmaksızın herhangi bir uygulama yapılamamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılmakta olan uygulamada aynı şartlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan olumlu görüş doğrultusunda projeler hazırlanmış olup yine ilgili bakanlığın Ataşehir Belediyesi'ne avan projeleri onaylaması yönünde yetki vermesi sonucunda projeleri onaylanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

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

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

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

B bloka ait 15.02.2012 tarih, 2/27 nolu Tadilat Yapı Ruhsatı ve eki mimari proje incelenmiştir.

D tipi 12 adet bloka ait 06.01.2012 tarih, 1/13 ila 1/13-11 numaralı yapı ruhsatları görülmüştür.

E bloka ait 06.01.2012 tarih, 1/13-12 numaralı yapı ruhsatı görülmüştür.

F bloka ait 06.01.2012 tarih, 1/13-13 numaralı yapı ruhsatı görülmüştür.

C 1 Blok a ait 21.03.2012 tarih 3-43 ve C 2 Bloka ait 21.03.2012 tarih 3-43-1 numaralı yapı ruhsatı görülmüştür.

Parsel üzerinde inşa edilecek diğer bloğa ilişkin ruhsat ve projeler henüz onaylanmamış olup yüklenici firmadan, A bloka ait mimari projelerde revizyonlar yapılacağı bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde hali hazırda yapı bulunmamakta olup arazide herhangi bir inşaat faaliyeti gözlemlenmemiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

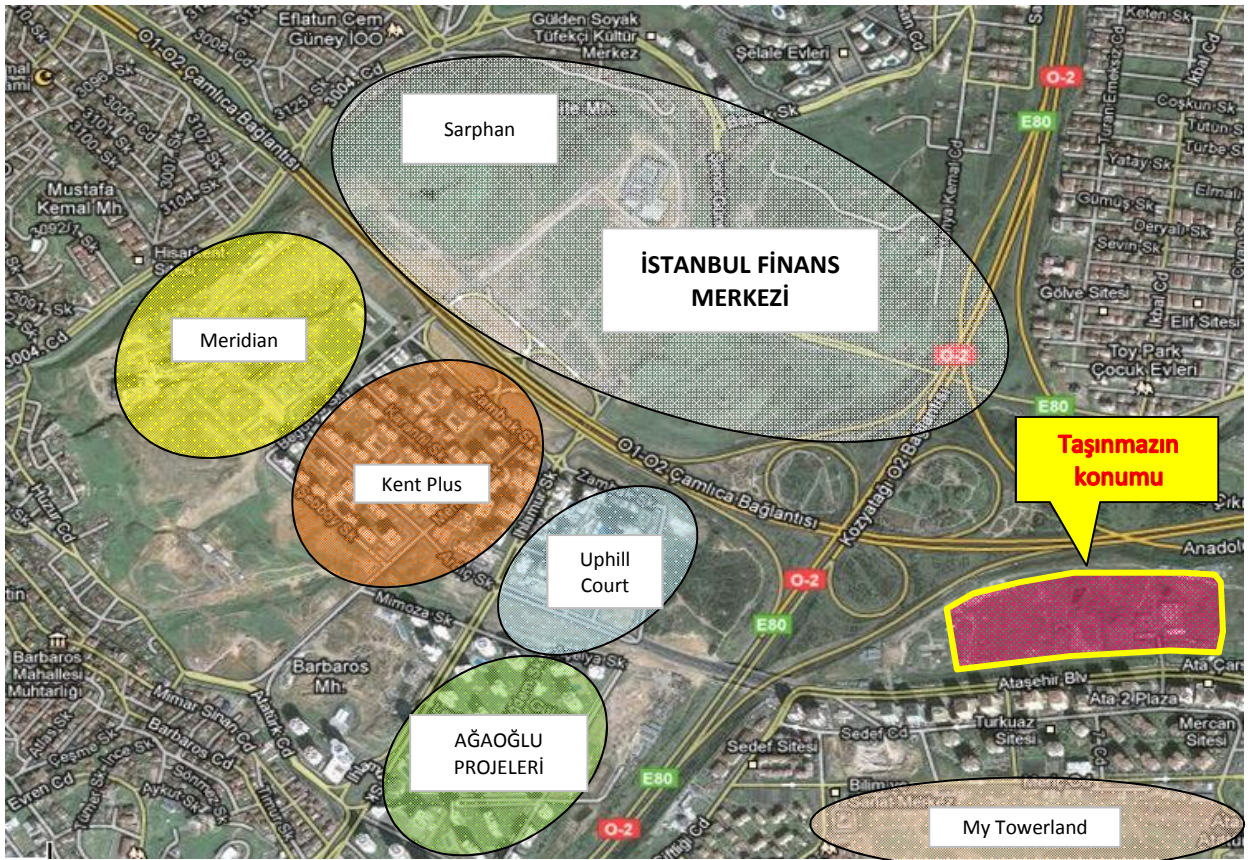
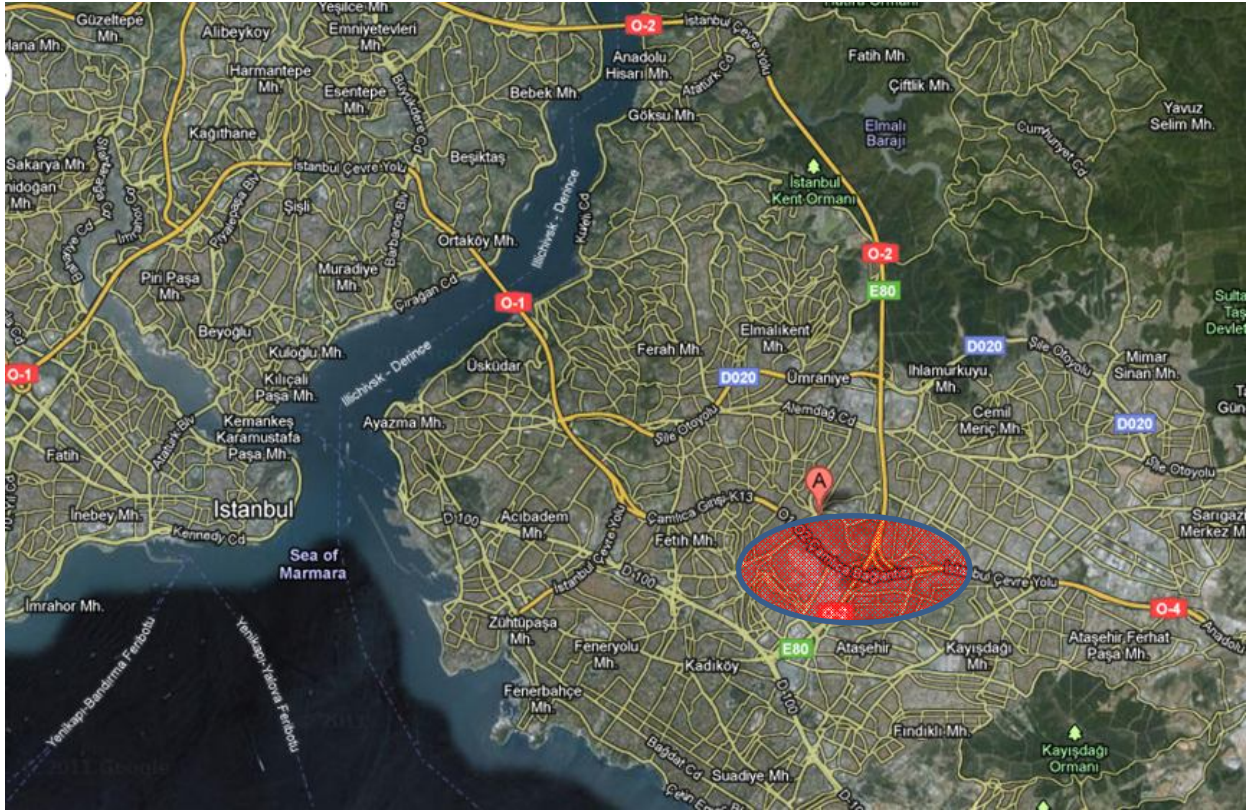
Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi Doğu Ataşehir Mevkii Ataşehir Bulvarı üzerinde yer alan 3386 ada 1 Parselde kain arsa vasıflı 99.108,08 m² alanlı arsa üzerinde yer tanımlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

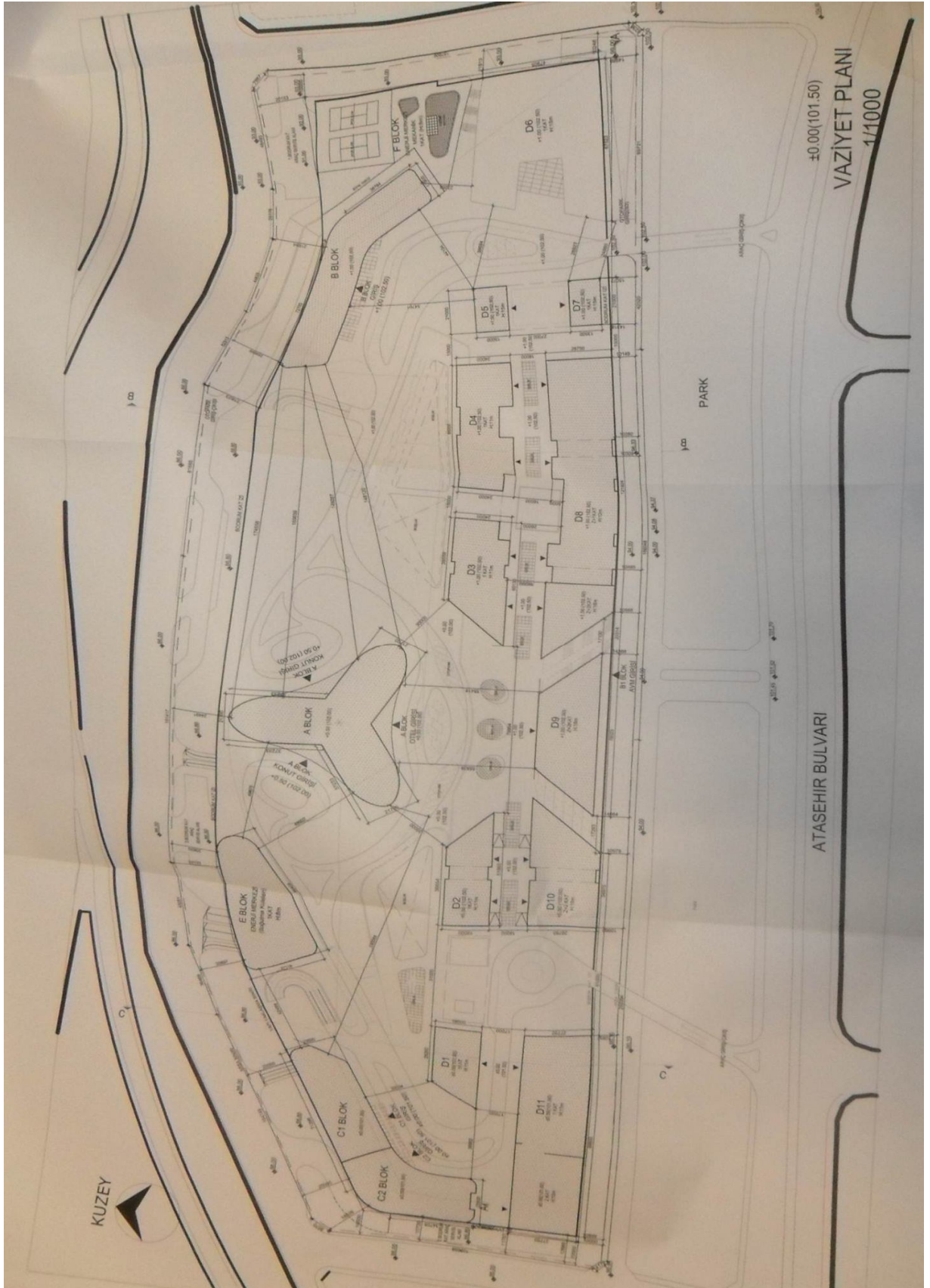
3.4.1 - Genel Özellikleri

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

Parsel üzerinde otel-residance-ofis ve alışveriş merkezi fonksiyonlarını içeren ve 3 kule bloğu ve çarşı-avm bloklarından oluşan lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Projenin B bloku ile D tipi 12 adet blok ve E ve F blokları, C1 -C2 bloklar için onaylı yapı ruhsatı görülmüş olup diğer bloğun ruhsatları henüz alınmamıştır. Projesi onaylanmamış A bloğa ilişkin tanımlanan bilgiler yüklenici firmadan alınmış olup kesinlik kazanmamış öngörü niteliğindedir.

Projenin planlanan toplam inşaat alanı yaklaşık 720.000 m² dir. Toplam iskan edilebilir alan ise yaklaşık 250.000 m² olarak planlanmıştır. Bu alanın yaklaşık 150.000 m² lik kısmı podyum üstü, 100.000 m² lik kısmı ise podyum altı (bodrum katlar) alan olarak tanımlıdır. Podyum altında kalan iskan edilebilir alanların çok küçük bir kısmı konut alanı olarak tasarlanmış olup geri kalan kısmı alışveriş merkezi olarak planlanmaktadır.

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projeye ilişkin bilgilerin bir kısmı öngörü halinde olup A Bloğun onaylanmış proje ve ruhsatları bulunmamaktadır. Projenin bu kısmına ilişkin yapılan öngörüler, yüklenici firmadan alınan bilgilere istinaden yapılmıştır.



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, Tekirdağ, 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, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 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

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km² alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km²'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.

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.

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Ataşehir İlçesi

Nüfus: 351,046

Yüzölçümü: 25,84 km²

Mahalle: 17

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

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

Ataşehir İlçesi, Kadıköy İlçesinden 7, Üsküdar İlçesinden 3 ve Kartal (Samandıra) İlçesinden 1 mahalle olarak 13 mahalleden oluşmak kaydıyla kurulmuştur. Ancak Ümraniye İlçesinden bağlanan Yeni Çamlıca Mahallesi, Ümraniye Belediye Meclisinin Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla 4 mahalleye bölünmüştür. Bunlar; Yeniçamlıca, Mimar Sinan, Mevlana ve Yenişehir mahalleleridir. Yine Ümraniye'den ayrılarak Ataşehir İlçesine bağlanan Mustafa Kemal ve Namık Kemal Mahallelerinin bir bölümü, Ümraniye Belediye Meclisi Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla, Mustafa Kemal Mahallesinin bir bölümü ile Namık Kemal Mahallesinin Ataşehir'de kalan bölümü birleştirilerek Aşık Veysel Mahallesi, diğer kısmı ise yine Mustafa Kemal Mahallesi olarak kalmıştır. Son haliyle İlçe 17 Mahalleden oluşmaktadır.

İlçeye ismini veren Ataşehir yerleşim alanı ise 1990'lı yıllardan itibaren TOKİ'nin öncülüğünde gerçekleştirilen konut ve iş merkezleri yapılaşması ile çağdaş şehirciliğin bütün özelliklerini taşımaktadır. Başta güvenlik olmak üzere her türlü ihtiyacın rahatça karşılanabildiği siteler şeklindeki yapılaşma halen cazibesini artırarak devam ettirmektedir. Bu yapılaşma ilçenin, daha az gelişmiş bölümleri içinde kentsel dönüşüm projeleri ile örnek oluşturma özelliğine sahiptir.

İlçe 25 kilometrekare yüzölçümüne sahip olup, İstanbul'un geneli gibi kısmi engebeli bir konuma sahiptir. D100 karayolu, E80 ve 02 otoyol ve çevre yolu arasında kalan İlçe özellikle şehirlerarası ulaşım yönünden büyük avantajlara sahiptir. İlçenin güneybatısında Kadıköy, güney ve güneydoğusunda Maltepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye ve doğusunda Sancaktepe İlçeleri ile mülki sınırları itibari ile komşudur.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan A bloğa ait yapı ruhsatları henüz onaylanmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Doğu Ataşehir Bölgesinde, yapılaşmış alan içerisinde merkezi konumda yer almaktadır.
- * Hızla gelişen Batı Ataşehir Bölgesi ile mevcut yerleşik alan niteliğindeki Doğu Ataşehir Bölgesi arasında, bağlantı yollarına ve ana ulaşım arterlerine cepheli konumdadır.
- * Ataşehir Finans Merkezi alanına çok yakın mesafededir.
- * Bölgenin en prestijli projesi olan Meridian Projesi'ni tamamlamış olan firmanın da bulunduğu ortak girişim tarafından projelendirilmek üzere sözleşme imzalanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel etrafındaki imar yolları henüz açılmamıştır.
- * Arazinin topoğrafik oldukça eğimli olması hafriyatı güçlendirmekte ve inşaat maliyetini arttırıcı etken niteliğindedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme 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 eksiltir/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.

5.2 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi 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.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İstanbul Doğu Ataşehir Bölgesi 2.Etap Projesine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin C1 ve C2 blok için düzenlenmiş olan çarşaf listesi dikkate alınarak bu bloktaki bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı Konut Emsalleri

Varyap Meridian

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



2+1	130	850.000	6.538
1+1	82	450.000	5.488
2+1	125	690.000	5.520
3+1	189	1.050.000	5.556
4+1	207	1.080.000	5.217
4+1	197	1.350.000	6.853
Ortalama			5.882

Ağaoğlu My Towerland

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



1+1	70	340.000	4.857
2+1	115	575.000	5.000
2+1	138	730.000	5.290
3+1	143	670.000	4.685
3+1	185	895.000	4.838
4+1	216	1.120.000	5.185
Ortalama			4.994

Uphill Court

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



1+1	68	330.000	4.853
1+1	67	325.000	4.851
2+1	112	500.000	4.464
3+1	147	680.000	4.626
4+1	196	845.000	4.311
4+1	196	950.000	4.847
5+1	278	1.450.000	5.216
Ortalama			4.774

Kentplus Ataşehir

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



1+1	72	275.000	3.819
3+1	135	610.000	4.519
3+1	137	625.000	4.562
3+1	180	750.000	4.167
4+1	196	810.000	4.133
4+1	200	825.000	4.125
Ortalama			4.234

*** Towerland Satış ofisi**

Tel : 0216 444677

Ağaoğlu My Towerland projesinde 3 oda salon 138 m² residence için 718.000 TL- 185 m² daire için 813.000-TL 246 m² daire için 1.100.000-TL istenmektedir. (Ortalama m² bedeli 5000TL/m²)

*** Varyap Meridian Satış ofisi**

Tel : 0216 688 48 05

* Meridian projesinde 1+1 61 m² daire için 386.000-TL istenmektedir. (m² bedeli 6327 TL/m²)

* Meridian projesinde 2+1 171 m² daire için 1.100.000-TL istenmektedir.(m² bedeli 6432 TL/m²)

* Meridian projesinde 3+1 177 m² daire için 1.000.000-TL istenmektedir.(m² bedeli 5649 TL/m²)

* Meridian projesinde 4+1 253 m² daire için 1.818.000-TL istenmektedir.(m² bedeli 7.185TL/m²)

Dükkan Emsalleri

*** Medyadan**

* My Shop Ticaret merkezinde zemin katta konumlu 434.3 m² alanlı dükkan 2010 yılında 3.338.000-TL bedelle satılmıştır. (m² bedeli 7.685 TL/m²)

* My Shop Ticaret merkezinde zemin katta konumlu 138.2 m² alanlı dükkan 2010 yılında 1.560.000-TL bedelle satılmıştır.(m² bedeli 11.300 TL/m²)

* My Shop Ticaret merkezinde zemin katta konumlu 70.45 m² alanlı dükkan 2010 yılında 960.000-TL bedelle satılmıştır.(m² bedeli 13.625 TL/m²)

Arsa Emsalleri:

*** Medyadan**

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

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

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

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

*** Turyap**

Tel : 0 212 5730545

Ataşehir merkezde Towerland civarında ticaret imarlı olduğu belirtilen 27.000m² arsa için 90.000.000.-USD istenmektedir.(m² bedeli 3333 USD/m²)

*** Marmara Emlak**

Tel : 0 216 5181606

Ataşehirin girişinde konut bölgesi içerisinde yer alan Emsal 1 ticaret-konut imarlı 6035 m² arsa için 25.000.000.-TL istenmektedir.(m² 4142 TL/m²)

Ofis Emsalleri

* Medyadan

* My Shop Ticaret merkezinde 3 normal katta konumlu 176.66 m² alanlı ofis 2010 yılında 950.000.-TL bedelle satılmıştır.(m² bedeli 5.377 TL/m²)

* My Shop Ticaret merkezinde 5 normal katta konumlu 64.58 m² alanlı ofis 2010 yılında 354.000.-TL bedelle satılmıştır.(m² bedeli 5.480 TL/m²)

* My Shop Ticaret merkezinde 9 normal katta konumlu 105.32 m² alanlı ofis 2010 yılında 627.000.-TL bedelle satılmıştır.(m² bedeli 5.954 TL/m²)

Oteller Hakkında Bilgiler

* Merriot Otel

Tel : 0 216 570 00 00

Ataşehir bölgesinde yer alan 5 yıldızlı otel statüsündeki otelde gecelik oda fiyatı kahvaltı dahil 129 Euro+ KDV dir

* The Green Park Otel

Tel : 0 216 585 21 21

Pendik bölgesinde yer alan 5 yıldızlı otel statüsündeki otelde gecelik oda fiyatı kahvaltı dahil 150 Euro+ KDV dir

* Divan Otel

Tel : 0216 625 00 00

Pendik bölgesinde yer alan 5 yıldızlı otel statüsündeki otelde gecelik oda fiyatı kahvaltı dahil 115 Euro+ KDV dir

* Crowne Plaza Asia

Tel : 0216 5856060

Pendik bölgesinde yer alan 5 yıldızlı otel statüsündeki otelde gecelik oda fiyatı kahvaltı dahil 120 Euro+ KDV dir

* Ağaoğlu My City Otel

Tel : 0216 420 34 34

Ümraniye bölgesinde yer alan 4 yıldızlı otel statüsündeki otelde gecelik oda fiyatı kahvaltı dahil 120 Euro+ KDV dir

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		25.000.000	166.500.000	20.626.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ	-	0%	0%	5%
ALAN	99.108,08	6.035	27.000	5.906
BİRİM M ² DEĞERİ		4.143	6.167	3.492
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -15%
KAT				
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -10,0%	İYİ -10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-15%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	4.000	3.935	5.273	2.794

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin 3000 - 4000 TL/m², ofis birim m² değerlerinin 5.000.-TL ile 6.500.-TL aralığında değiştiği, konut birim m² değerlerinin 3.000.-TL ile 7.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, 9.000 - 12.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 3386 ada 1 parselin arsa birim m² değeri 4.000.-TL takdir edilmiştir.

$$\begin{aligned}
 &3386 \text{ ada } 1 \text{ parsel} \quad 4.000 \text{ .-TL/M}^2 \quad \times \quad 99.108,08 \text{ M}^2 = 396.432.320 \text{ .-TL} \\
 &\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER} = 396.432.320 \text{ .-TL} \\
 &\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)} = 221.470.570 \text{ .-USD}
 \end{aligned}$$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Projenin, çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda boş arsa birim değerinin, değerleme konusu parsel için 4.000.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Ayrıca Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan % 43,15 hasılat payı(artan satışlar için %43,20) nın değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre her blok için düzenlenmiş olan ve aşağıda sunulan Nakit akımları tablolarından elde edilen toplam değer %43,15' si dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 501.156.458.-TL sonucuna ulaşılmıştır.

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

Rapor tarihi itibarıyla arsa değeri için; 396.432.320.-TL (221.470.570.-USD) takdir edilmiştir.

Arsa üzerinde yapılacak proje için düzenlenmiş ve onaylanmış yapı ruhsatları, mimari projeler de dikkate alındığında mevcut durum için arsa değeri üzerine eklenecek olan maliyet tutarının 2.500.000.-TL olduğu kanaatine varılmıştır.

- Maliyet Yaklaşımına göre;
Projenin değeri
398.932.000.-TL (222.867.039.-USD)
olarak hesaplanmıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilecek olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A,, B ve C kule blokları ile D tipi çarşı bloklarından ve E, F isimli altyapı ünitelerini oluşturan bloklardan oluşacağı bilinmektedir. B ,C, D , E ve F tipi blokların ruhsatı alınmış olup kullanım alanlarına ilişkin kabuller ruhsat ve projeleri göz önüne alınarak yapılmıştır. Henüz ruhsatı onaylanmamış olan A blok için ise kalan Emsal inşaat alanı üzerinden nakit akışı hesabı yapılmıştır.

A BLOK (RESİDENCE-OFİS-OTEL BLOK) İÇİN

- A blokun tamamında, toplam satılabilir konut-ofis-otel alanı mevcut ruhsatı alınmış kısımlar haricinde kalan emsal inşaat alanı hakkı üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 60.268 m² olarak kabul edilmiştir. (Ayrıca yüklenici firma tarafından hazırlanmış ancak onaylanmamış olan avan projedeki alanlar da incelenmiştir.)
Bu değer öngörüye dayanmakta olup yapı ruhsatları alındıktan sonra değişmesi olasıdır.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %20' sinin, 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- A Blok genelinde satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.710.-USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörüleemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,79 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

A BLOK (OTEL+OFİS+RESİDENCE)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	0,00				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	60.268,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	60.268,00				
		2012-2013	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		20,00%	30,00%	50,00%	
<i>Satılan Brüt Alan</i>		12.054	18.080	30.134	
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı</i>	4.093	3.710	4.081	4.489	
<i>Satış Geliri</i>		44.718.856	73.786.112	135.274.539	
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>	\$201.159.555	\$44.718.856	\$73.786.112	\$135.274.539	\$253.779.508
NAKİT ÇIKIŞLARI					
<i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.</i>					
<i>Öngörüleemeyen Diğer Giderler</i>					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$44.718.856	\$73.786.112	\$135.274.539	\$253.779.508
Net Bugünkü Değer (NPV)	\$203.267.527	\$201.159.555	\$199.085.299		
	363.848.874 TL	360.075.604 TL	356.362.685 TL		
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

B BLOK RESİDENCE BLOĞU

- Toplam satılabilir konut alanı her bir bölümün brüt alanlarının toplamı dikkate alınarak 34.059,13 m² olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %40' ının, 2.dönemde %35' inin 3.dönemde ise %25' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.000.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,79TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

B BLOK (387 ADET KONUT)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	0,00				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	34.059,13				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	34.059,13				
		2012-2013	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		40,00%	35,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		13.624	11.921	8.515	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	3.310	3.000	3.300	3.630	
Satış Geliri (Konut)		40.870.956	39.338.295	30.908.660	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)					
Satılan Brüt Alan (Ticaret)					
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)					
Satış Geliri (Ticaret)					
Satış Gelirleri (Toplam)	\$92.113.053	\$40.870.956	\$39.338.295	\$30.908.660	\$111.117.912
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeyen Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$40.870.956	\$39.338.295	\$30.908.660	\$111.117.912
Net Bugünkü Değer (NPV)		\$92.888.536	\$92.113.053	\$91.348.670	
	166.270.480 TL	164.882.364 TL	163.514.119 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

C1-C2 BLOK RESİDENCE BLOĞU

- Toplam satılabilir konut alanı her bir bölümün brüt alanlarının toplamı dikkate alınarak 41.331.90 m² olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %40' ının, 2.dönemde %35' inin 3.dönemde ise %25' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.600.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,79TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

C 1 VE C2 BLOK (RESİDENCE)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	41.331,90				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	41.331,90				
		2011-2012	2012-2013	2013-2014	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		20,00%	35,00%	45,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		8.266	14.466	18.599	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	3.010	2.600	2.990	3.439	
Satış Geliri (Konut)		21.492.588	43.253.833	63.953.882	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$102.274.695	\$21.492.588	\$43.253.833	\$63.953.882	\$128.700.304
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeyen Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$21.492.588	\$43.253.833	\$63.953.882	\$128.700.304
Net Bugünkü Değer (NPV)		\$103.335.184	\$102.274.695	\$101.231.001	
	184.969.980 TL	183.071.704 TL	181.203.491 TL		
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

D BLOKLAR (TİCARİ BLOK)

- D bloklara ilişkin toplam satılabilir ticari alanı parsel üzerinde inşa edilecek kompleks projeye ilişkin onaylanmış olan yapı ruhsatlarındaki bağımsız bölümlerin alanlarının toplamı dikkate alınarak 120.177 m² olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %20' sinin, 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %40' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Ticari bölümlerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.400.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,79 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

D BLOK (12 ADET TİCARET BLOĞU)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	120.177,00				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	0,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	120.177,00				
		2012-2013	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)					
Satılan Brüt Alan (Konut)					
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)					
Satış Geliri (Konut)					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		20,00%	40,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		24.035	48.071	48.071	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)	2.698	2.400	2.640	2.904	
Satış Geliri (Ticaret)		57.684.960	126.906.912	139.597.603	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$259.602.764	\$57.684.960	\$126.906.912	\$139.597.603	\$324.189.475
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeyen Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akımı		\$57.684.960	\$126.906.912	\$139.597.603	\$324.189.475
Net Bugünkü Değer (NPV)					
	\$262.204.364	\$259.602.764	\$257.041.493		
	469.345.811 TL	464.688.948 TL	460.104.273 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

E VE F BLOKLAR

- E ve F bloklara ilişkin toplam satılabilir ticari alanı parsel üzerinde inşa edilecek kompleks projeye ilişkin onaylanmış olan yapı ruhsatlarındaki bağımsız bölümlerin alanlarının toplamı dikkate alınarak 70 m² olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari bölümlerin 1.dönemde %0' ının, 2.dönemde % 100' ünün 3.dönemde ise %0' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Ticari bölümlerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.000.- USD/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,79 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

E VE F BLOK (2 ADET DÜKKAN)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	70,00				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	0,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	70,00				
		2012-2013	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)					
Satılan Brüt Alan (Konut)					
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)					
Satış Geliri (Konut)					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		0,00%	100,00%	0,00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		0	70	0	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)	2.400	2.000	2.400	2.640	
Satış Geliri (Ticaret)		0	168.000	0	
Satış Gelirleri (Toplam)	\$137.589	\$0	\$168.000	\$0	\$168.000
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeyen Diğer Giderler					
TOPLAM	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Nakit Akım		\$0	\$168.000	\$0	\$168.000
Net Bugünkü Değer (NPV)	\$138.843	\$137.589	\$136.353		
	248.529 TL	246.285 TL	244.071 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

6.3.3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda **1.161.428.641.-TL (648.842.816.-USD)** olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	1.161.428.641 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	648.842.816 .-USD
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer	501.156.673 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (3386 ada 1 parsel)		
KDV HARİÇ (.-TL)	USD (1,79.-TL)	EURO (2,34.-TL)
398.932.000,00	222.867.039,11	170.483.760,68
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		
KDV HARİÇ (.-TL)	USD (1,79.-TL)	EURO (2,34.-TL)
1.161.428.641,00	648.842.816,20	496.337.026,07
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN TOPLAM HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARİÇ (.-TL)	USD (1,79.-TL)	EURO (2,34.-TL)
501.156.672,91	279.975.794,92	214.169.518,34

Toplam Değer;

Sonuç olarak; Değerlemesi yapılan projenin mevcut durum değeri olarak : 398.932.000.-TL takdir edilmiştir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekte listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1, 150 m²'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi yapılan 3386 Ada 1 nolu parsel bünyesindeki projenin C, B, D, E ve F blokları için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. A bloğa ait yapı ruhsatları ve projeler henüz onaylanmamıştır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. 3386 ada 1 parsel üzerinde bulunan projenin B Blok, C Blok, D-E-F bloklar için ruhsatları ve projelerinin onaylanmış olduğu, diğer blokların projelerinin ve ruhsatlarının henüz onaylanmamış olduğu görülmüştür.

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda;

rapor konusu proje kapsamındaki 3386 ada 1 parselin

16.04.2012 tarihli toplam değeri için ;

398.932.000 .-TL

(ÜçyüzdoksansekizmilyondokuzyüzotuzikibinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

470.739.760 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
398.932.000	222.867.039	170.483.761	470.739.760

1 USD = 1,7900 .-TL

1 EURO = 2,3400 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

- * 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.