



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Resmi Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 Ada 5 Parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde A ve B Blok inşaatları devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Resmi Kurum Alanı E:1 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	57.325.630,81 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	126.476.894,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası	3
Rapor Türü	3
Şirket Bilgileri	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkullerin İmar Durumu	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	14
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri	14
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	15
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	15
BÖLGESEL ANALİZLER	16
İstanbul İli	16
Ataşehir İlçesi	17
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	19
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	19
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	19
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	20
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21
Emsal Araştırması	21
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	24
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Kira Değer Takdiri	24
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	25
En Verimli Kullanım Analizi	27
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	28

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-12.14 – 184

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul Ataşehir Resmi Kurum Binası İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi kapsamında, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde bulunan A ve B bloktan müteşekkil iki bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul Ataşehir Resmi Kurum Binası İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları işi kapsamında, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde bulunan A ve B bloktan müteşekkil iki bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 26.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 11.12.2014 tarih 2014/110 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No: 402613

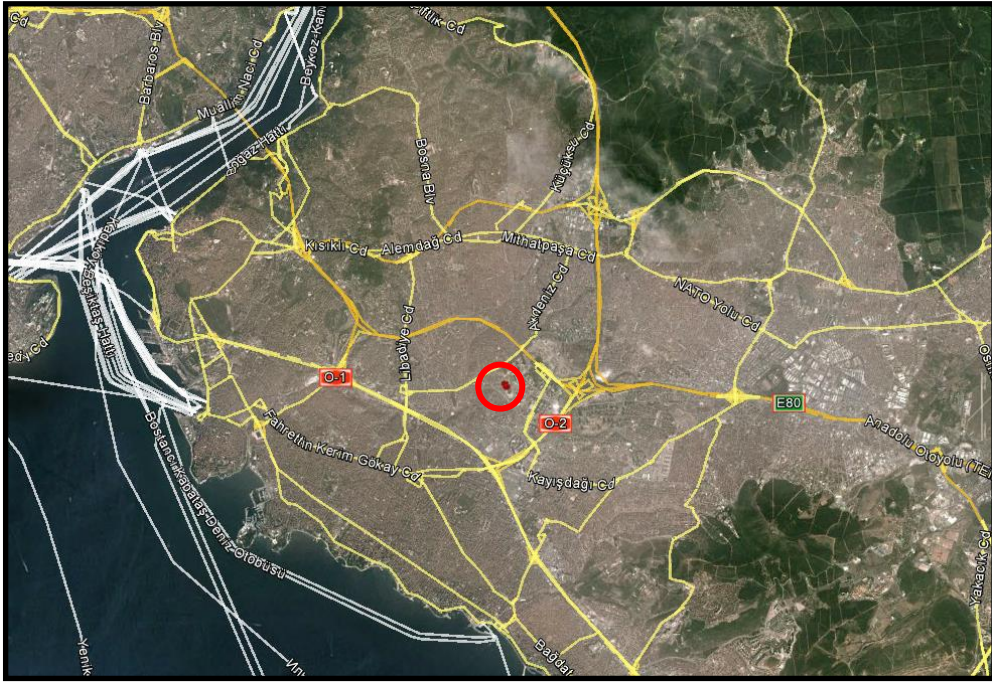
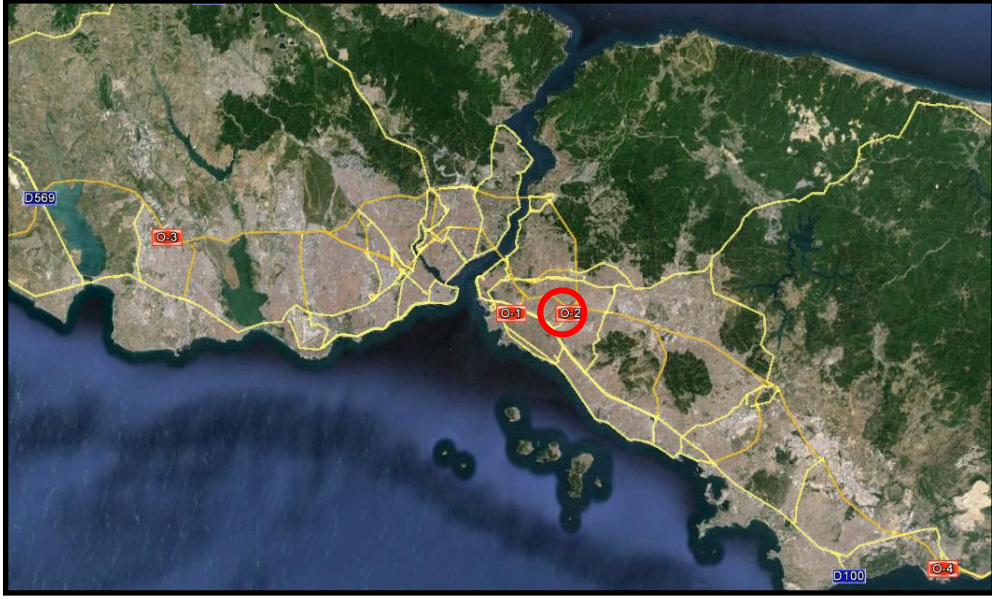
Sorumlu Değerleme Uzmanı

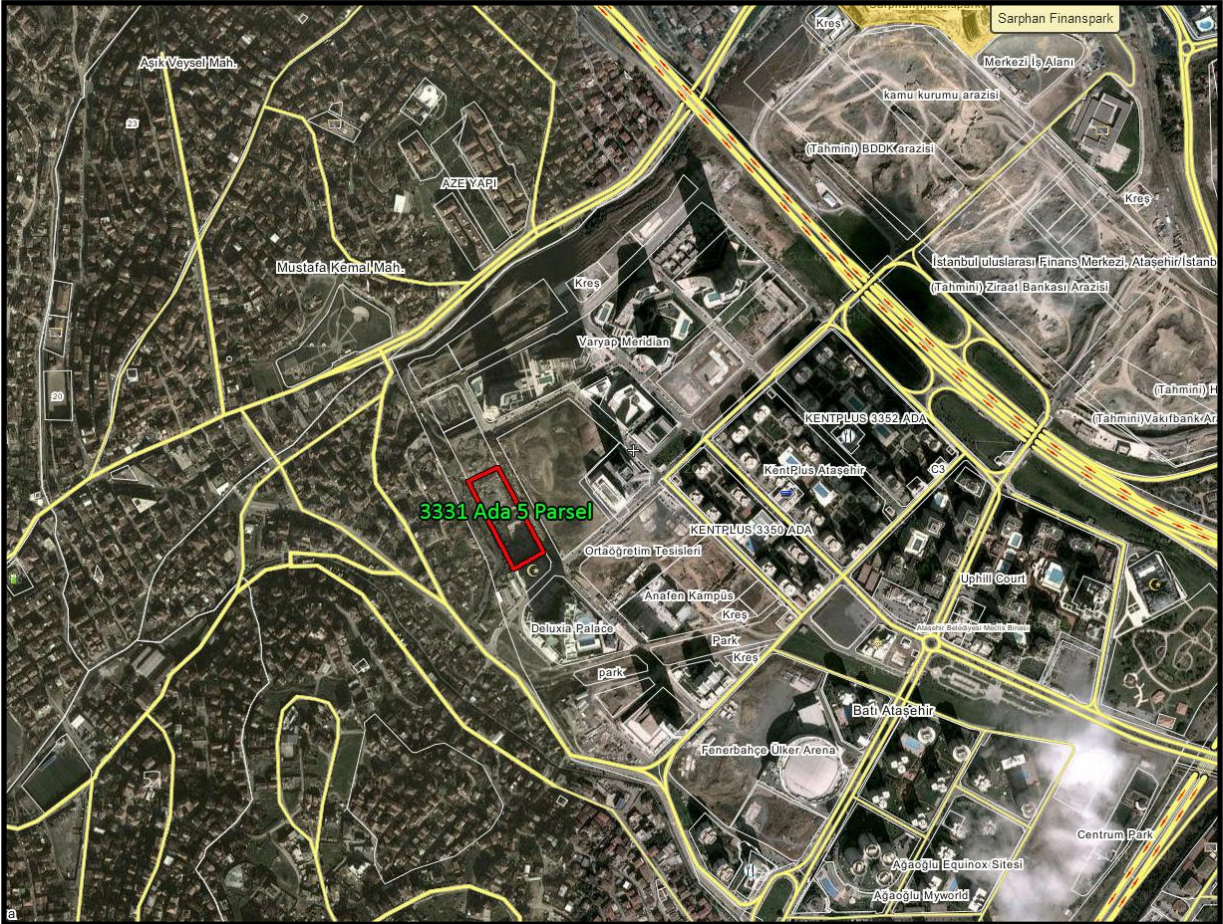
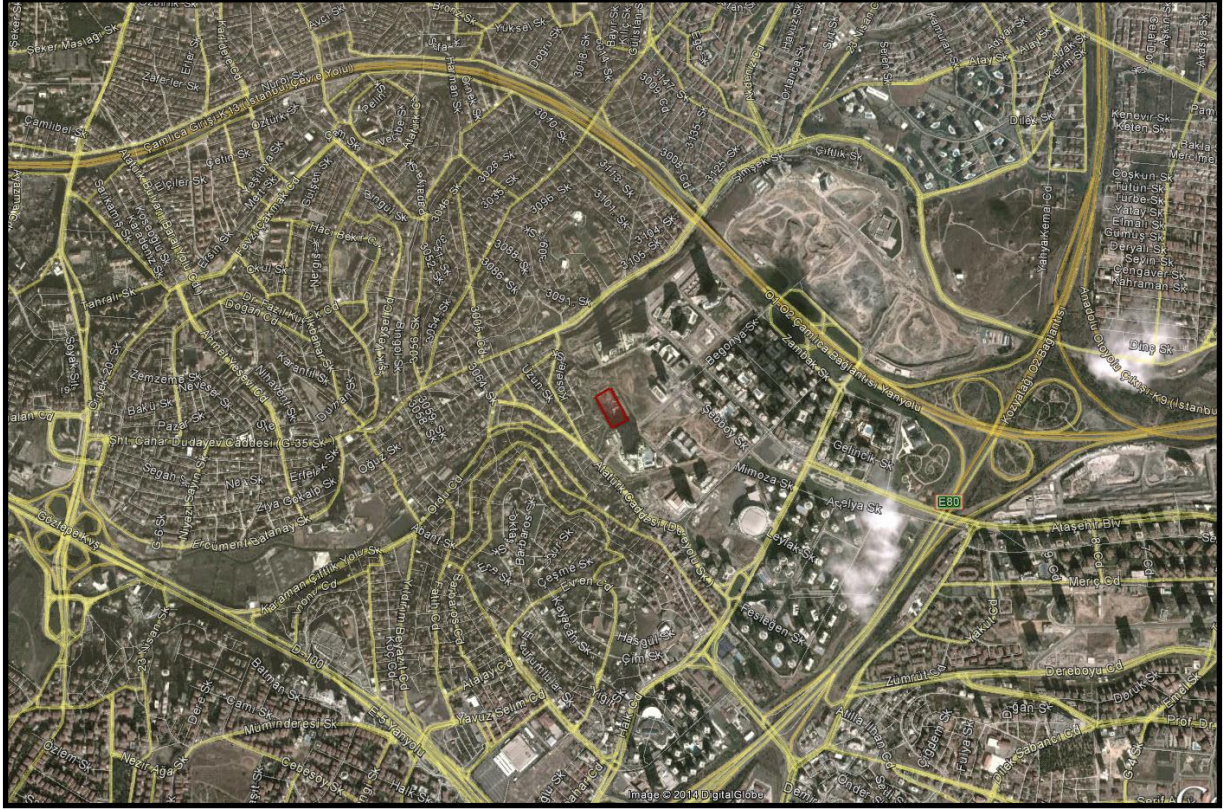
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde bulunan A ve B Bloktan müteşekkil iki bağımsız bölümdür. O-2 Otoyolu'nun güneyinde bulunan taşınmazların yakın çevresinde; Halk Bankası Genel Müdürlüğü, Deluxia Projesi, Uphill Court gibi ticari ve Varyap Meridian, Deluxia Palace, Kentplus Ataşehir, Ağaoglu Myworld gibi konut alanları ve Ataşehir Belediyesi, Fenerbahçe Ülker Arena gibi donatı alanları mevcuttur.





2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

O-2 Otoyolu üzerinde Sabiha Gökçen Havalimanı istikametinde ilerlerken, Sağdaki Ataşehir bağlantısına girilir. Bağlantıdan Zambak Sokak'a çıkılarak, bu sokağın sonunda trafik ışıklarından sola Begonya sokak istikametine dönlür. Begonya Sokak boyunca takriben 800 m. Devam edildiğinde rapora konu taşınmazın önüne varılmış olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu

gayrimenkullerin bulunduğu

bölge, Boğaziçi Köprüsüne takribi

9,3 km, Fatih Sultan Mehmet

Köprüsüne takribi 16,7 km, Sabiha

Gökçen Havalimanına takribi 31,2

km. uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden, 16.12.2014 tarih ve 12:12 saatinde alınmış olup, belge rapor eklerinde mevcuttur.

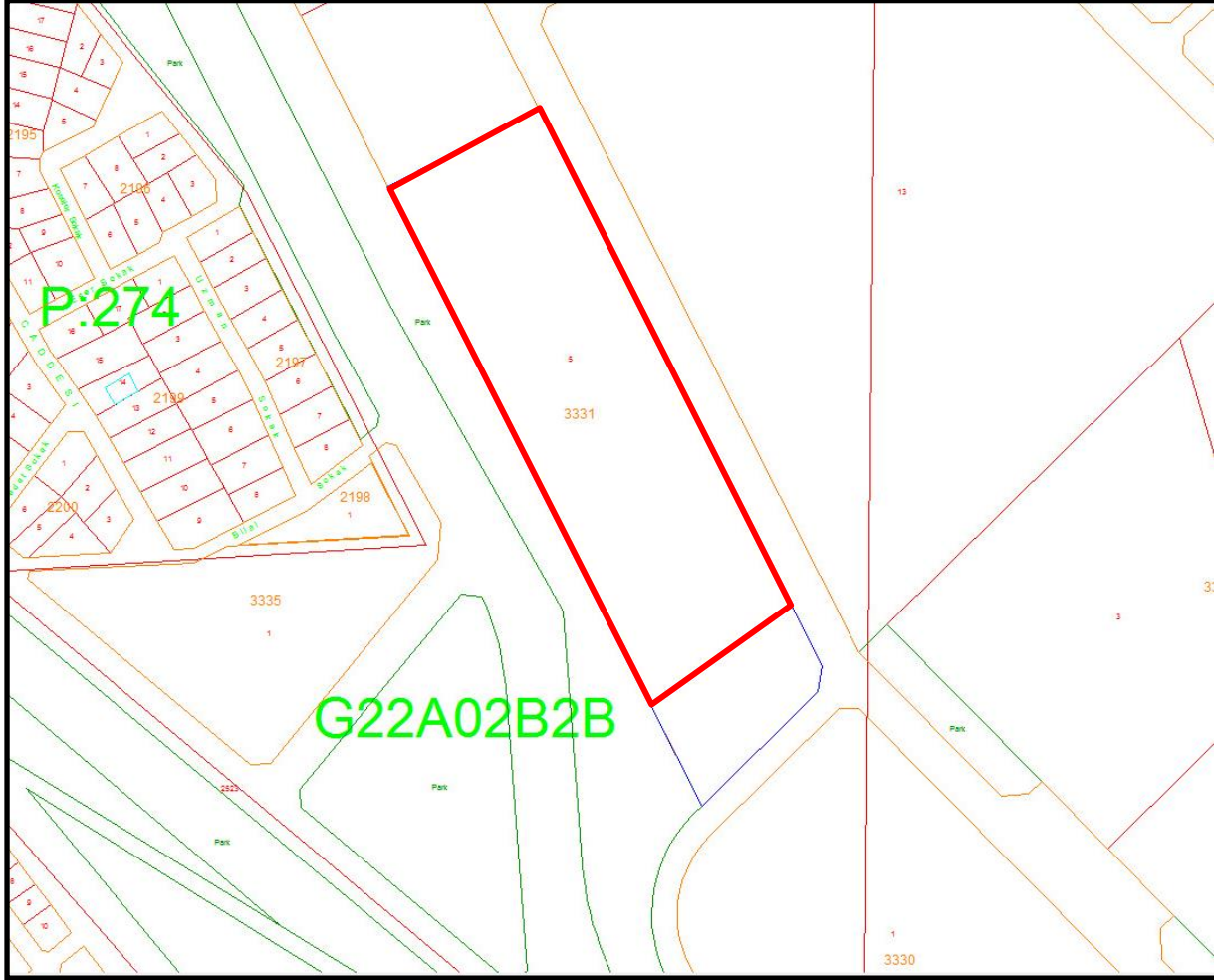
ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3331
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü (m ²)	11.528,07
Cilt/Sayfa	86/8433	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA(RESMİ KURUM ALANI)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GYO AŞ - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	07.11.2008-23852		
Edinme Sebebi	İFRAZ		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

Son üç yıl incelendiğinde, gayrimenkulün mülkiyet durumunda ve takyidat bilgilerinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmediği görülmektedir.

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

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

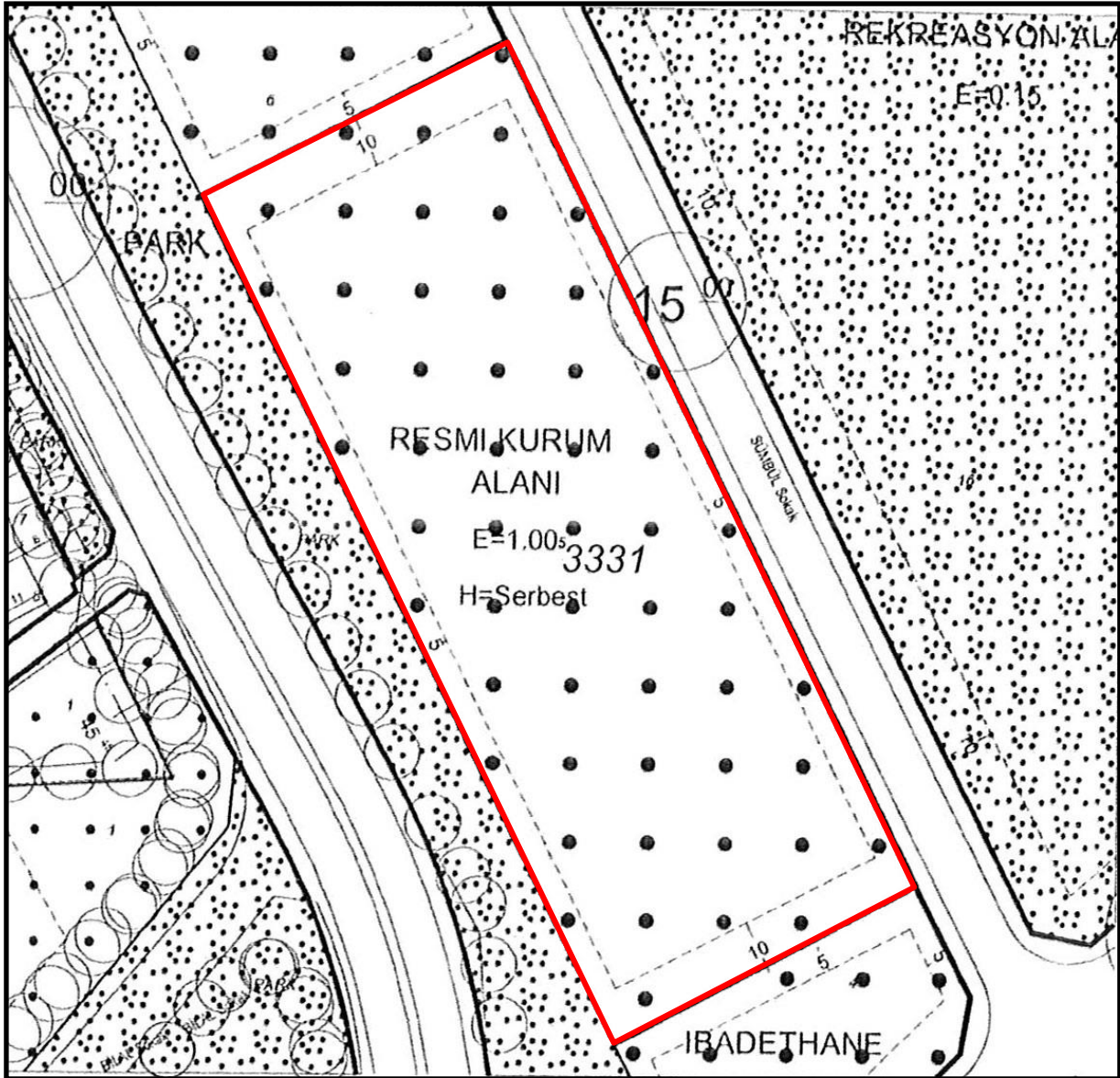
İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer alan 3331 ada 5 no.lu parselin toplam alanı 11.528,07 m² olup, kadastral durumu aşağıdaki gibidir.



2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

2.5.1 İstanbul İli Ataşehir İlçesi 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010 tarihinde onanan İstanbul İli Ataşehir İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında rapora konu taşınmaz; E:1.00, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarıyla "Resmi Tesis Alanı" lejantında yer almaktadır.



14.08.2009-02.10.2009 TASTIK TARİHLİ İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI BATI BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1 Konut alanlarında adalar üzerinde yazan emsaller uygulanacaktır. H=serbesttir, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 2 Ticaret Alanlarında emsal(KAKS) yapı adasında yazan değerler olup H=serbesttir. Bina ebatları taban alanı ve binalar arası çekme mesafesi ilçesince onaylanacak avan projeye belirlenecektir.
- 3 Planda ana yollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda yol kenarı yeşil bantlar, oyun yerleri, parklar v.b. için kullanımı uygun iç düzenlemeler yapılabilir.
- 4 %45'i geçmemek koşuluyla çatı meyilinden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere en üst kattaki bağımsız birim ile ilişkili olarak kullanılabilir. Çatı arası kullanım, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 7.02.2 maddesine tabidir.
- 5 İki den fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.
- 6 İmar adalarında verilen KAKS değeri, düzenlenecek mimari projeler ile ada içinde farklı oranlarda dağıtılabilir. Adanın toplam KAKS'ı hiçbir şekilde aşılamaz. Blokların bahçe mesafeleri; yönetmelikte belirlenen bahçe mesafesine göre yapılır veya ilçesince onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrı, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 7 İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 8 Konut yapı adaları üzerinde ifraz yapılmaksızın birden fazla yapıya izin verilir.
- 9 Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları dışında 50 m²'yi geçmeyen beki kulübeleri yapılabilir.
- 10 TEDAŞ ve TEİAŞ enerji nakil hattı yaklaşma sınırı içindeki alanda uygulama aşamasında TEDAŞ ve TEİAŞ' tan izin alınır.
- 11 Uygulama aşamasında jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına uyulacaktır.
- 12 Park alanlarında imar planı tadilatı yapılmadan 50 m² yi geçmeyen yeraltı ve yerüstü trafoları yapılabilir.
- 13 Kentsel sosyal altyapı alanlarında ve resmi kurum alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Tabii zemin altındaki bodrum katlar ve bu katlarda düzenlenecek bodrum katlar emsale dahil edilemez. Resmi kurum alanları B.H.A. olarak da kullanılabilir.
- 14 Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 15 İmar uygulaması etaplar halinde yapılabilir. En küçük etap sınırı bir ada ölçeğinde olabilir.
- 16 Konut alanlarında belirlenen emsal değerine karşılık gelen toplam inşaat alanının %4'ü kadar bağımsız ya da konut altı ticari kullanımlar yer alabilir. Birden fazla adanın ticaret alanı kullanım hakkı bir ya da birden fazla adaya %4 şartına bakılmaksızın farklı oranlarda dağıtılabilir. Bu durumda aktarılan ticaret alanı, aktarımın yapılacağı adanın toplam inşaat alanının %15'ini geçemez. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

- 17 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı imar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 18 Yol, yeşil alan, otopark, ibadethane, okul alanı, resmi kurum kamuya bedelsiz terk edilecektir.
- 19 Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliğine göre hesaplanır. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma mesafesi içinde kalmak şartıyla tabii zemin altında yapılan otoparklarda otopark ihtiyacının 4 katına kadar kapalı otopark yapılabilir. Açık otoparklar bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir. Otopark katlarının açıkta kalan birimleri TAKS ve KAKS hesabına dahil edilemez.
- 20 Her ebatta tesisat şaftları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilemez.
- 21 %45 çatı eğimi içinde kalmak koşulu ile çatı şekli serbesttir.
- 22 Yapı adalarında blok ebatları ve taban alanı serbesttir.
- 23 Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
- 24 Sosyal ve kültürel tesis alanlarında her türlü; konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi v.b. kullanımlar yer alır.
- 25 T2 ticaret alanlarında eğlence, dinlenme, satış birimi, kafeterya, lokanta, konaklama v.b. kullanımlar yer alabilir.
- 26 Tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar otopark yapılabilir. Bu alan emsale dahil değildir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir.
- 27 Rekreasyon alanında emsal 0.15 olup bu alanda açık ve Kapalı Spor Tesisleri ve sosyal Kültürel Tesisler de yapılabilir.
- 28 Kreş alanlarında anaokulu yapılabilir.
- 29 Planda "Kültürel Tesis+Sosyal Tesis+Spor Tesisi" lejandı ile tanımlı alanlarda; E=0.80, H=serbesttir. Bu alanda açık ve kapalı spor alanları, her türlü konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, alışveriş merkezleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi, v.b. kullanımlar yer alabilir. Toplam inşaat alanının %15'i kadar konaklama yapılabilir, imar istikameti içinde kalmak kaydıyla parselin tamamında bodrum kat yapılabilir, 1. ve 2. bodrum katlar İskan edilebilir ve emsale dahil değildir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Zemin oturumu ve kot alınacak nokta avan projeye göre belirlenecektir.
- 30 Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği geçerlidir.
- 31 31 E=1.50 ve daha az olan adalarda çekme mesafeleri içinde 2 bodrum katı iskan edilebilir. 1. bodrum katın tamamı, 2. bodrum katın %50' si emsal hesabına dahil değildir. 3334 ada 6-7-8 nolu parsellerde yapılaşma koşulları E=1.50, H=Serbest olacaktır. (21.04.2010 t.t.'li 1/1000 Ölçekli U.İ.P)

Yerleşime Uygunluk

Parsele ait Zemin Etüt Raporu İ.B.B.Başkanlığınca yaptırılan Anadolu Yakası Mikro bölgeleme çalışmaları kapsamındaki 19.10.2010 tarihinde Başbakanlık Afet Acil Durum Yönetmeliği Başkanlığınca onaylanan "Yerleşime Uygunluk" harita ön bilgileri ve 18.08.2005 tarih 847 sayılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı İşleri Müdürlüğü Zemin Temel Etüt Raporu genel formatı doğrultusunda yapılacaktır.

Uygun Alanlar (UA)

- Bu alanlarda genel olarak:
- Jeolojik olarak Yakacık Mağmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Aydos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mesozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri bulunmaktadır,
- Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır,
- Sıvılaşma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır,
- Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir,
- Sellenme-Su baskını riski bulunmamaktadır,
- Temel mühendisliği açısından yapılaşmaya elverişli alanlar bulunmaktadır,
- Karstlaşma, aşırı ayrışmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir.
- Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle Karşılaşılabilir. Bu nedenle;
- Uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunulularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.
- Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır.
- Çalışma alanında kireçtaşı litolojilerinin yatay ve düşey olarak geniş alan kaplamaları göz önüne alındığında, bu çalışmada tespit edilemeyen yerel karstlaşma alanları bulunabilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır.

Son üç yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu taşınmazların;

- A Bloğun 21.12.2012 tarih C.13-S:32 sayılı ilk yapı ruhsatından sonra 30.10.2014 tarih C.10-S:39 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Blok 4 kot altı ve 6 kot üstü olmak üzere toplam 10 katlı olmak üzere 1 bağımsız bölümde toplam 23.983,00 m² alana sahiptir.
- B Bloğun; 21.12.2012 tarih C.13-S:32-1 sayılı ilk yapı ruhsatından sonra 30.10.2014 tarih C.10-S:39-1 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Blok 4 kot altı ve 8 kot üstü olmak üzere toplam 12 katlı olmak üzere 1 bağımsız bölüm için toplam 25.788,00 m²'lik inşaat alanı bulunmaktadır.
- A ve B blokların yapı sınıfı ruhsatlarında yazmamaktadır.

Blok No	Yapı Ruhsat Tarihi	Yapı Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No	BB Sayısı	Toplam Kullanım Alanı	Kat Sayısı
A	30.10.2014	C:10 S:39	21.12.2012	C:12 S:32	1	23.983,00	10
B	30.10.2014	C:10 S:39-1	21.12.2012	C:12 S:32-1	1	25.788,00	12
Toplam						49.771,00	

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

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 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 kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

- İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesiinde yer alan 3331 ada 5 no.lu parselin toplam alanı 11.528,07 m² dir.

- Rapora konu 3331 ada 5 no.lu parsel, eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- İstanbul İli Ataşehir İlçesi Resmi Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları işi, yüklenici tarafından teklif edilen bedel üzerinden, 365 gün içerisinde tamamlanacak inşaat işidir.
- Proje kapsamında 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde 2 adet blok olmak üzere toplam 2 bağımsız bölüm mevcuttur.
- Projedeki 2 blokun toplam inşaat alanları yapı ruhsatlarına göre 49.771,00 m² dir.
- 5 Kasım 2014 tarihli hakedişe göre projenin tamamlanma oranı %44,30 dur.

2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.
- Rapora konu 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010 tarihinde onanan İstanbul İli Ataşehir İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında rapora konu taşınmaz; E:1.00, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarıyla "Resmi Tesis Alanı" lejandında yer almaktadır.
- Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için 21.12.2012 tarihinde ilk yapı ruhsatları ve 30.10.2014 tarihinde tadilat yapı ruhsatları alınmıştır.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Ana taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapıların yapı ruhsatlarının alınış olması,
- Taşınmaz üzerinde projesine göre, resmi kurum alanı yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilmiş olması,
- Taşınmazın O-2, O-1 Karayolları ile Boğaz Köprülerine ve Sabiha Gökçen Havalimanına yakın olması,
- Gayrimenkullerin hızla gelişen bir bölgede bulunuyor olması,

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Bölgedeki yapı yoğunluğunun artıyor olması

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

3.2 Ataşehir İlçesi

İstanbul İstanbul ilinin Anadolu yakasında yer alan Ataşehir ilçesi; Edirne – Ankara arasında yapılmış, Türkiye'nin en önemli Otobanı olan TEM otoyolunun O-2, O-4 ve E-80 karayollarının kesişim noktası ilçe sınırları içerisinde olup, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprülerine bağlantıları sağlayan bu yollar arasındaki Ataşehir ilçesi bir geçit özelliği taşımaktadır. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçeleri ile sınırlanmaktadır.



2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuş olup, 25,84 km², TÜİK'in 2009 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre nüfusu 361.615 olup, sınırları dâhilinde toplam 17 mahalle vardır. 5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6 Mart 2008'de TBMM'de Kabul

edildi. 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 İli'nde Ataşehir İlçesi kurulmuştur" şeklinde tanımlanmaktadır.

"16 Sayılı listeyle Ataşehir'e bağlanan mahalleler: Üsküdar İlçe Belediyesi'ne bağlı; Fetih, Esatpaşa, Örnek, Kadıköy İlçe Belediyesi'ne bağlı; Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy, Atatürk Mahallesi'nin O4 ve E80 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Ümraniye İlçe Belediyesi'ne bağlı; 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 E80 Karayolu'nun ve E80-D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmı "

Ataşehir'in Tem Otoyolu'nun kuzeyinde kalan kısmı, kanunun 2. maddesine göre, Ümraniye İlçesi'ne bağlanırken, bu bölgede bulunan Kadıköy Belediyesi Hayvan Barınağı da Ümraniye sınırlarına katıldı. Boğaziçi Köprüsü'ne giden O4 bağlantı yolu Ataşehir İlçesi'nin kuzey sınırını oluştururken, Barbaros Mahallesi sınırlarında kalan finans merkezi onaylı arazi, bu karayolunun kuzeyinde bırakılan tek alan oldu.

Kayışdağı ile E80 Otoyolu arasında kalan ve Kartal İlçesi Samandıra Belediyesi sınırlarında bulunan Ferhatpaşa Mahallesi'nin E80 ve D100 bağlantı yolu güneyinde kalan kısmı, Ataşehir'e bağlanırken, Ümraniye İlçe Belediyesi sınırları içindeki Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu altında kalan kısmı da (yaklaşık dörtte üçü) Ataşehir'e bağlandı. Yine, Namık Kemal Mahallesi'nin O4'ün altında küçük bir kısmı da Ataşehir'e bağlanan bölgeler arasındadır. Göztepe Libadiye Caddesi, Ataşehir'in batıdan sınırını çizirken, Üsküdar'a bağlı Fetih, Örnek ve Esatpaşa mahalleleri de Ataşehir'e bağlandı.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çoğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan araştırmalar sonucunda projenin arsa değer tespiti için vergi beyanına esas asgari değeri, projenin tamamlanması halindeki değer tespiti için gelir indirgeme yöntemi ve projenin mevcut durum değer tespiti için yeniden inşa etme maliyet yöntemi kullanılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

İmar Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İlgilisi	Açıklama
Konut, H=serbest	325,00	1.570.000,00 ₺	4.830,77	Serdar Ocak (0537 234 1522)	Hisseli Tapu, 2434 ada 2 parsel, Finans Merkezine çok yakın konumlu
Ticari + Konut	900,00	8.800.000,00 ₺	9.777,78	Mega Işık Gayrimenkul (532 385 9166)	Şerifali Mahallesinde
Ticari, H=15,50	293,00	1.500.000,00 ₺	5.119,45	Artı Emlak Ofisi (0535 233 1400)	Çamlık Mahallesinde
Konut, H=Serbest	183,00	575.000,00 ₺	3.142,08	Gürkan Kıcalı (0533 360 7250)	TEM e Cepheli, Finans Merkezinin yanında, Hisseli Tapu
Konut	453,00	2.002.000,00 ₺	4.419,43	Ömer Tellioglu (0532 412 7527)	Finans Merkezine yakın, Çakmak Mahallesi, 347 ada 16 parsel
Ticari, H=Serbest	250,00	1.150.000,00 ₺	4.600,00	Turyap (0216 499 8303)	
Konut + Ticaret	300,00	1.900.000,00 ₺	6.333,33	Ev Emlak (0532 548 1617)	Şenol Güneş Bulvarında
Ticari, H=serbest	362,00	2.200.000,00 ₺	6.077,35	Turyap (0216 499 8303)	Şenol Güneş Bulvarında
Konut, H=serbest	250,00	880.000,00 ₺	3.520,00	Turyap (0216 499 8303)	İkbal Caddesinde

5.1.2 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

Konum	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Nitelik	İlgilisi
Sarphan Finanspark	84,00	865.000,00 ₺	10.297,62	1+0, Ofis	Century21 (0531 722 8330)
Sarphan Finanspark	90,00	1.200.000,00 ₺	13.333,33	1+0, Kat Bahçeli Ofis	Century21 (0532 720 1929)
Sarphan Finanspark	89,00	1.250.000,00 ₺	14.044,94	1+0, Kat Bahçeli Ofis	Nova Gayrimenkul (0532 694 4549)
Sarphan Finanspark	65,00	750.000,00 ₺	11.538,46	1+1, Home Office	Century21 (0554 586 5000)
Sarphan Finanspark	104,00	1.050.000,00 ₺	10.096,15	1+0, Ofis	Century21 (0533 614 2525)
Sarphan Finanspark	550,00	12.000.000,00 ₺	21.818,18	Dükkan	Team Proje (0532 725 3400)
Sarphan Finanspark	60,00	1.150.000,00 ₺	19.166,67	Dükkan	Özdemir Aydınoglu (0535 429 4100)
Sarphan Finanspark	170,00	4.500.000,00 ₺	26.470,59	Cadde Dükkanı	Nova Gayrimenkul (0532 694 4549)
Varyap Meridian	93,00	700.000,00 ₺	7.526,88	1+1, Kat Bahçeli Ofis	Realtyworld (0532 135 5468)
Varyap Meridian	155,00	1.450.000,00 ₺	9.354,84	Ofis	Denge Gayrimenkul (0532 240 8710)
Varyap Meridian	188,00	1.450.000,00 ₺	7.712,77	3+1, Ofis	Century21 (0531 722 8330)
Varyap Meridian	285,00	2.520.000,00 ₺	8.842,11	4+1, Ofis	Turyap (0541 211 8084)
Varyap Meridian	62,00	500.000,00 ₺	8.064,52	1+0, Ofis	Century21 (0532 317 6052)
Varyap Meridian	94,00	960.000,00 ₺	10.212,77	2+1, Ofis	Century21 (0532 317 6052)
Varyap Meridian	280,00	9.850.000,00 ₺	35.178,57	Dükkan	Varlıbaş Gayrimenkul (0532 137 4720)
Varyap Meridian	240,00	3.960.000,00 ₺	16.500,00	Dükkan	Varlıbaş Gayrimenkul (0532 137 4720)
Varyap Meridian	420,00	7.000.000,00 ₺	16.666,67	Dükkan	Century21 (0531 722 8330)
Varyap Meridian	1.380,00	28.000.000,00 ₺	20.289,86	Dükkan	Hüryap Emlak (0532 549 2503)
Varyap Meridian	200,00	5.100.000,00 ₺	25.500,00	Dükkan	Turyap (0533 251 6178)

Konum	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Nitelik	İlgilisi
My Prestige	460,00	3.800.000,00 ₺	8.260,87	Ofis	Remax (0537 740 4835)
My Prestige	74,00	530.000,00 ₺	7.162,16	Ofis	Realtyworld (0532 135 5468)
My Prestige	74,00	550.000,00 ₺	7.432,43	Ofis	Arthur&Miller Real Estate (0532 5074237)
My Prestige	70,00	520.000,00 ₺	7.428,57	Ofis	Atlas Emlak (0533 570 5446)
My Office	263,00	2.800.000,00 ₺	10.646,39	Ofis	Remax (0530 666 5522)
My Office	335,00	4.150.000,00 ₺	12.388,06	Ofis	Remax (0530 666 5522)
Uphill Towers	120,00	675.000,00 ₺	5.625,00	2+1, Ofis	Realtyworld (0507 319 8677)
Uphill Towers	120,00	685.000,00 ₺	5.708,33	2+1, Ofis	Nokta Gayrimenkul (0543 813 4297)

5.1.3 Çevrede Kiralık Emsal Araştırması

Konum	Nitelik	Tip	Alan	Kira Değeri (₺/ay)	Birim Kira Fiyatı (₺/m ² /ay)	İlgilisi
Varyap Meridian	Ofis	2+1	145	4.000,00	27,59	Remax Fores (0216 688 6688)
Varyap Meridian	Ofis	1+0	85	2.000,00	23,53	Turyap Batı Ataşehir Temsilciliği (0534 884 06 73)
Varyap Meridian	Ofis	2+1	150	4.400,00	29,33	Varlıbaş Gayrimenkul Danışmanlığı (0532 266 12 59)
Varyap Meridian	Ofis	4+1	220	5.500,00	25,00	Turyap Batı Ataşehir (0532 568 9333)
Deluxia Palace	Ofis	1+0	65	2.000,00	30,77	Remax Abc Batı Ataşehir 2 (0532 422 35 08)
Deluxia Palace	Ofis	1+1	65	1.800,00	27,69	Erhan Ufak Gayrimenkul (0507 734 19 86)
Deluxia Palace	Ofis	1+1	80	1.900,00	23,75	Turyap Ataşehir Grand Tower (0533 660 0213)
Deluxia Palace	Ofis	1+1	65	1.800,00	27,69	Ataşehir Kent Gayrimenkul (0533 214 51 47)
Deluxia Palace	Ofis	1+2	55	1.450,00	26,36	Turyap Ataşehir Grand Tower (0532 527 84 46)
Deluxia Palace	Ofis	2+1	95	2.400,00	25,26	Turyap Ataşehir Grand Tower (0532 527 84 46)
Deluxia Palace	Ofis	2+1	98	2.800,00	28,57	Centry21 Batı (0533 725 1286)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın ilgili İmar Planı kapsamında “Resmi Kurum Alanı” olarak belirlenmiş olması sebebiyle değeri Ataşehir Belediyesi Emlak Servisi’nden edinilen rayiç bedeli olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Ataşehir Belediyesi’nden alınan bilgiye göre taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi’ne esas 2014 yılı m² birim değeri 3.500,00 ₺/m² dir.

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

$$= 11.528,07 \text{ m}^2 \times 3.500,00 \text{ ₺/m}^2 = \mathbf{40.348.245,00 \text{ ₺}}$$

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Kira Değeri Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazların aylık birim m² kira değeri 12,50 ₺/m²/ay olarak hesap ve takdir edilmiştir. Buna göre

Tamamlanması halinde A Blok kira değeri;

Toplam Faydalı alan (m²) X aylık kira değeri (₺/m²/ay)

$$= 23.983,29 \text{ m}^2 \times 12,50 \text{ ₺/m}^2/\text{ay} = 299.791,13 \text{ ₺/ay} \sim 300.000,00 \text{ ₺/ay olarak;}$$

Tamamlanması halinde B Blok kira değeri;

Toplam Faydalı alan (m²) X aylık kira değeri (₺/m²/ay)

$$= 25.788,33 \text{ m}^2 \times 12,50 \text{ ₺/m}^2/\text{ay} = 322.354,13 \text{ ₺/ay} \sim 322.000,00 \text{ ₺/ay olarak,}$$

toplam 622.000,00 ₺/ay hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.3 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Rapora konu projenin yapı ruhsatlarına istinaden, toplam inşaat alanlarının %40'ının satılabilir alanları olacağı kabul edilmiştir.

Yapıların yapı sınıfı IV-B olarak kabul edilmiş olup 2014 yapı yaklaşık birim maliyetleri 800,00 ₺/m² alınmıştır. Maliyet hesabı için yapı ruhsatlarındaki toplam kullanım alanları dikkate alınmış ve çevre düzenleme vs. maliyetler de toplam maliyet hesabı için eklenmiştir.

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki ofis projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu ortalama satış birim değerleri 6.500,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Projenin satışının 2015 yılında %100 olarak gerçekleşmesi ve beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. İnşaatın tamamlanma oranı ise öğrenilen son tamamlanma oranı olan %44,30 ≈ %45 ve kalan inşai faaliyetlerin 2015 yılında tamamlanacağı düşünülerek nakit akışına yansıtılmıştır.

Tahmini %10,5 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akışlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Ofis		
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	19.908,40		
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	6.500,00		
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	7.020,00		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,90	
GELİRLER	2014	2015	
Projenin Öngörülen Satış Hızı	0,00%	100,00%	
Projenin Satış Geliri (₺)	0	139.756.968	
TOPLAM GELİRLER (₺)	0	139.756.968	
İndirgenmiş Nakit Akışı	0	126.476.894	
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			126.476.894
GİDERLER			
	Alan (m²)	Birim Maliyet (₺/m²)	2015 Birim Maliyet (₺/m²)
IV-A	49.771,00	800,00	824,00
	2014	2015	
Projenin Öngörülen Tamamlanma Oranı	45,00%	55,00%	
İnşaat Maliyeti	17.917.560	22.556.217	
Çevre Düzenleme ve Altyapı	1.791.756	2.255.622	
TOPLAM GİDERLER (₺)	19.709.316	24.811.839	
İndirgenmiş Nakit Akışı	19.709.316	22.454.153	
İNDİRGENMİŞ TOPLAM GİDER (₺)			42.163.469
İndirgenmiş Net Nakit Akışı	-19.709.316	104.022.741	
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ (₺)			84.313.425

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile projenin tamamlanması halindeki bugünkü toplam değeri **126.476.894,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin toplam maliyetinin bugüne indirgenmiş değeri 42.163.469,00 ₺ olarak hesap edilmiş olup; buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

126.476.894,00 ₺ - 42.163.469,00 ₺ = **84.313.425,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **40.348.245,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla inşaat seviyesi % 44,30' dur.

Blok	Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (₺/m ²)	Toplam Maliyet (₺)
A	23.983,00	IV-A	700,00	16.788.100,00
B	25.788,00	IV-A	700,00	18.051.600,00
Toplam	49.771,00			34.839.700,00
Çevre Düzenlemesi ve Altyapı				3.483.970,00
TOPLAM MALİYET (₺)				38.323.670,00

Toplam inşaat maliyeti 38.323.670,00 ₺ olup, bu değer %44,30'u 16.977.385,81 ₺ olarak hesap edilmiştir. Projenin mevcut durum değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 40.348.245,00 ₺ + 16.977.385,81 ₺ = **57.325.630,81 ₺** olarak hesap edilmiştir.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin mevcut imar koşulları doğrultusunda kullanılmasının en iyi ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme raporuna konu alan, inşası devam eden 3331 ada 5 no.lu parsel üzerinde bulunan A ve B bloktan oluşan İstanbul Ataşehir İlçesi Resmi Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi Projesidir. Değerleme konusu projenin inşasının bitirilmesi halinde blokların konumu, kullanım ve ulaşım imkânları niteliklidir.

Projenin tamamlanması halindeki toplam pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme yöntemi ve mevcut durum tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ile mevcut inşai yatırımların toplanması ile bulunan maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre halihazır durumda Projenin mevcut durum pazar değeri; 57.325.630,81 ₺

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri; 126.476.894,00 ₺ hesap ve takdir edilmiştir.

Rapora konu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmadığından gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “Proje” olarak alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel bulunmadığı düşünülmektedir.

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	EMLAK KONUT-04.14-051
Rapor Tarihi	16.05.2014

Rapor Numarası	EMLAK KONUT-10.11-132
Rapor Tarihi	30.12.2011

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

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

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No: 402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 4- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 6- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi
- 7- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 8- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- 9- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi