

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Ataşehir / İSTANBUL
(Ağaoğlu Towerland Projesi
2445 ada 2 parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 19 Ağustos 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 30 Eylül 2013
Rapor Tarihi	: 04 Ekim 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/3930
Değerleme Konusu	: Ağaoğlu Towerland Projesi
Gayrimenkulün Adresi	: Andromeda Plus Bloğu 2445 ada 2 no'lu parsel Ataşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2445 ada, 17.655,21 m ² yüzölçümlü 2 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar durumu	: Konut Alanı, KAKS: 2,77, TAKS: 0,25 Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
Parselin yüzölçümü	: 17.655,21 m ² Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve tamamlanması durumunda pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca proje bünyesindeki 9 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumunda pazar değerleri de tespit edilmiştir.
Raporun Konusu	

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	253.845.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	119.305.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	296.380.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı (2445 ada 2 no'lu parsel)	139.300.000,-TL
9 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	11.995.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Sorumlu Değerleme Uzmanı Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	16
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	16
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	18
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	18
4.4.2	Belediye İncelemesi	18
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	19
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	19
5.2	PROJE PARSELLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	20
5.3	PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER	20
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	21
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	22
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	23
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	25
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	25
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	29
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	29
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	29
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	30
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	30
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	35
9.1	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	36
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	37

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	2445 ada 2 no'lu parsel üzerindeki projenin mevcut durumuyla bugünkü pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	04 Ekim 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2445 ada, 17.655,21 m ² yüzölçümlü 2 no'lu parsel
MEVCUT DURUM	:	Parseller üzerinde inşaat işleri devam etmektedir.
2445 ADA 2 PARSELİN İMAR DURUMU	:	Konut Alanı, KAKS: 2,77 TAKS: 0,25 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	:	253.940.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	:	119.350.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)	:	296.380.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı (2445 ada 2 no'lu parsel)	:	139.300.000,-TL

2. BÖLÜM**ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca rapor ekinde 2445 ada 2 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden proje bünyesindeki 9 adet bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü pazar değerleri takdir olunmuştur.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN
İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ataşehir
MAHALLESİ : Küçükbakkalköy
ADA NO : 2445
PARSEL NO : 2
ALANI : 17.655,21 m²
NİTELİĞİ : Arsa
YEVMIYE NO : 2645
TAPU TARİHİ : 11.02.2011

Not: Parsel üzerindeki proje için kat irtifakı kurulmuştur. 2445 ada 2 parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere 2 adet blok inşaa edilmekte olup toplamda 388 adet konut ve 1 adet dükkan olmak üzere 399 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hali hazırda inşaat halindedir. Bu bloklar proje içerisinde Andromeda Plus olarak adlandırılmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile 360 adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 360 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise **16.486,74 m²'dir**. 360 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	KAPI NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	ZEMİN	1	104/54848	464	45891
2	A	ZEMİN	2	174/54848	464	45892
3	A	ZEMİN	3	116/54848	464	45893
4	A	ZEMİN	4	116/54848	464	45894
5	A	1. KAT	5	104/54848	411	40695
6	A	1. KAT	6	174/54848	411	40696
7	A	1. KAT	7	114/54848	411	40697
8	A	1. KAT	8	114/54848	411	40698
9	A	2. KAT	9	174/54848	411	40699
10	A	2. KAT	10	174/54848	411	40700
11	A	2. KAT	11	114/54848	411	40701
12	A	2. KAT	12	114/54848	411	40702
13	A	3. KAT	13	212/54848	411	40703

14	A	3. KAT	14	174/54848	411	40704
15	A	3. KAT	15	114/54848	411	40705
16	A	3. KAT	16	114/54848	411	40706
17	A	4. KAT	17	174/54848	411	40707
18	A	4. KAT	18	104/54848	411	40708
19	A	4. KAT	19	64/54848	411	40709
20	A	4. KAT	20	114/54848	411	40710
21	A	4. KAT	21	114/54848	411	40711
22	A	5. KAT	22	174/54848	411	40712
23	A	5. KAT	23	174/54848	411	40713
24	A	5. KAT	24	114/54848	411	40714
25	A	5. KAT	25	114/54848	412	40715
26	A	6. KAT	26	174/54848	412	40716
27	A	6. KAT	27	212/54848	412	40717
28	A	6. KAT	28	114/54848	412	40718
29	A	6. KAT	29	114/54848	412	40719
30	A	7. KAT	31	174/54848	412	40721
31	A	7. KAT	32	114/54848	412	40722
32	A	7. KAT	33	114/54848	412	40723
33	A	8. KAT	35	174/54848	412	40725
34	A	8. KAT	36	174/54848	412	40726
35	A	8. KAT	37	114/54848	412	40727
36	A	8. KAT	38	114/54848	412	40728
37	A	9. KAT	39	212/54848	412	40729
38	A	9. KAT	40	174/54848	412	40730
39	A	9. KAT	41	114/54848	412	40731
40	A	9. KAT	42	114/54848	412	40732
41	A	10.KAT	43	174/54848	412	40733
42	A	10.KAT	44	104/54848	412	40734
43	A	10.KAT	46	114/54848	412	40736
44	A	10.KAT	47	114/54848	412	40737
45	A	11.KAT	48	174/54848	412	40738
46	A	11.KAT	49	174/54848	412	40739
47	A	11.KAT	50	114/54848	412	40740
48	A	11.KAT	51	114/54848	412	40741
49	A	12.KAT	52	174/54848	412	40742
50	A	12.KAT	53	212/54848	412	40743
51	A	12.KAT	54	114/54848	412	40744
52	A	12.KAT	55	114/54848	412	40745
53	A	13.KAT	56	104/54848	412	40746
54	A	13.KAT	57	174/54848	412	40747
55	A	13.KAT	58	114/54848	412	40748
56	A	13.KAT	59	114/54848	412	40749
57	A	14. KAT	61	174/54848	412	40751

58	A	14. KAT	62	174/54848	412	40752
59	A	14. KAT	63	114/54848	412	40753
60	A	14. KAT	64	114/54848	412	40754
61	A	15. KAT	65	212/54848	412	40755
62	A	15. KAT	66	174/54848	412	40756
63	A	15. KAT	67	114/54848	412	40757
64	A	16.KAT	69	174/54848	412	40759
65	A	16.KAT	70	104/54848	412	40760
66	A	16.KAT	71	64/54848	412	40761
67	A	16.KAT	72	146/54848	412	40762
68	A	16.KAT	73	146/54848	412	40763
69	A	17.KAT	74	174/54848	412	40764
70	A	17.KAT	75	174/54848	412	40765
71	A	17.KAT	76	146/54848	412	40766
72	A	17.KAT	77	146/54848	412	40767
73	A	18.KAT	78	174/54848	412	40768
74	A	18.KAT	79	212/54848	412	40769
75	A	18.KAT	80	146/54848	412	40770
76	A	18.KAT	81	146/54848	412	40771
77	A	19.KAT	82	104/54848	412	40772
78	A	19.KAT	83	104/54848	412	40773
79	A	19.KAT	84	146/54848	412	40774
80	A	19.KAT	85	146/54848	412	40775
81	A	20.KAT	86	168/54848	412	40776
82	A	20.KAT	87	168/54848	412	40777
83	A	20.KAT	88	90/54848	412	40778
84	A	20.KAT	89	90/54848	412	40779
85	A	21.KAT	90	208/54848	412	40780
86	A	21.KAT	91	168/54848	412	40781
87	A	21.KAT	92	90/54848	412	40782
88	A	21.KAT	93	90/54848	412	40783
89	A	22.KAT	94	168/54848	412	40784
90	A	22.KAT	95	100/54848	412	40785
91	A	22.KAT	97	90/54848	412	40787
92	A	22.KAT	98	90/54848	412	40788
93	A	23.KAT	99	168/54848	412	40789
94	A	23.KAT	100	168/54848	412	40790
95	A	23.KAT	101	90/54848	412	40791
96	A	24.KAT	103	168/54848	412	40793
97	A	24.KAT	104	208/54848	412	40794
98	A	24.KAT	105	90/54848	412	40795
99	A	25.KAT	107	100/54848	412	40797
100	A	25.KAT	108	168/54848	412	40798
101	A	25.KAT	109	90/54848	412	40799



102	A	25.KAT	110	90/54848	412	40800
103	A	26.KAT	112	168/54848	412	40802
104	A	26.KAT	113	168/54848	412	40803
105	A	26.KAT	114	90/54848	412	40804
106	A	26.KAT	115	90/54848	412	40805
107	A	27.KAT	116	208/54848	412	40806
108	A	27.KAT	117	168/54848	412	40807
109	A	27.KAT	118	90/54848	412	40808
110	A	27.KAT	119	90/54848	412	40809
111	A	28.KAT	120	168/54848	412	40810
112	A	28.KAT	123	90/54848	412	40813
113	A	29.KAT	125	168/54848	413	40815
114	A	29.KAT	126	168/54848	413	40816
115	A	29.KAT	127	90/54848	413	40817
116	A	30.KAT	129	168/54848	413	40819
117	A	30.KAT	130	208/54848	413	40820
118	A	30.KAT	131	90/54848	413	40821
119	A	31.KAT	133	100/54848	413	40823
120	A	31.KAT	134	168/54848	413	40824
121	A	31.KAT	135	90/54848	413	40825
122	A	32.KAT	138	168/54848	413	40828
123	A	32.KAT	139	168/54848	413	40829
124	A	32.KAT	140	90/54848	413	40830
125	A	32.KAT	141	90/54848	413	40831
126	A	33.KAT	142	208/54848	413	40832
127	A	33.KAT	143	168/54848	413	40833
128	A	33.KAT	144	90/54848	413	40834
129	A	34.KAT	146	168/54848	413	40836
130	A	34.KAT	148	64/54848	413	40838
131	A	34.KAT	149	132/54848	413	40839
132	A	34.KAT	150	132/54848	413	40840
133	A	35.KAT	151	168/54848	413	40841
134	A	35.KAT	152	168/54848	413	40842
135	A	35.KAT	153	132/54848	413	40843
136	A	35.KAT	154	132/54848	413	40844
137	A	36.KAT	155	164/54848	413	40845
138	A	36.KAT	156	202/54848	413	40846
139	A	36.KAT	157	132/54848	413	40847
140	A	37.KAT	159	94/54848	413	40849
141	A	37.KAT	160	164/54848	413	40850
142	A	37.KAT	161	90/54848	413	40851
143	A	37.KAT	162	90/54848	413	40852
144	A	37.KAT	163	64/54848	413	40853
145	A	38.KAT	164	164/54848	413	40854



146	A	38.KAT	165	164/54848	413	40855
147	A	38.KAT	166	90/54848	413	40856
148	A	39.KAT	168	202/54848	413	40858
149	A	39.KAT	169	164/54848	413	40859
150	A	39.KAT	170	90/54848	413	40860
151	A	39.KAT	171	90/54848	413	40861
152	A	40.KAT	172	164/54848	413	40862
153	A	40.KAT	176	90/54848	413	40866
154	A	41.KAT	177	164/54848	413	40867
155	A	41.KAT	178	164/54848	413	40868
156	A	41.KAT	179	132/54848	413	40869
157	A	42.KAT	181	164/54848	413	40871
158	A	42.KAT	182	202/54848	413	40872
159	A	42.KAT	183	132/54848	413	40873
160	A	42.KAT	184	132/54848	413	40874
161	A	44.KAT	185	162/54848	413	40875
162	A	44.KAT	186	162/54848	413	40876
163	A	44.KAT	187	154/54848	413	40877
164	A	44.KAT	188	154/54848	413	40878
165	A	45.KAT	189	288/54848	413	40879
166	A	45.KAT	190	288/54848	413	40880
167	A	46.KAT	191	220/54848	413	40881
168	A	46.KAT	192	220/54848	413	40882
169	A	47.KAT	193	224/54848	413	40883
170	A	47.KAT	194	224/54848	413	40884
171	A	48.KAT	195	194/54848	413	40885
172	A	48.KAT	196	194/54848	413	40886
173	A	49.KAT	197	282/54848	413	40887
174	A	49.KAT	198	154/54848	413	40888
175	A	50.KAT	199	244/54848	413	40889
176	A	1.BODRUM	200	96/54848	413	40890
177	B	ZEMİN	1	104/54848	466	46091
178	B	ZEMİN	2	174/54848	466	46092
179	B	ZEMİN	3	116/54848	466	46093
180	B	ZEMİN	4	116/54848	466	46094
181	B	1. KAT	5	104/54848	413	40896
182	B	1. KAT	6	174/54848	413	40897
183	B	1. KAT	7	114/54848	413	40898
184	B	1. KAT	8	114/54848	413	40899
185	B	2. KAT	9	174/54848	413	40900
186	B	2. KAT	10	174/54848	413	40901
187	B	2. KAT	11	114/54848	413	40902
188	B	2. KAT	12	114/54848	413	40903
189	B	3. KAT	13	212/54848	413	40904

190	B	3. KAT	14	174/54848	413	40905
191	B	3. KAT	15	114/54848	413	40906
192	B	3. KAT	16	114/54848	413	40907
193	B	4. KAT	17	174/54848	413	40908
194	B	4. KAT	18	104/54848	413	40909
195	B	4. KAT	20	114/54848	413	40911
196	B	4. KAT	21	114/54848	413	40912
197	B	5. KAT	22	174/54848	414	40913
198	B	5. KAT	23	174/54848	414	40914
199	B	5. KAT	24	114/54848	414	40915
200	B	5. KAT	25	114/54848	414	40916
201	B	6. KAT	26	174/54848	414	40917
202	B	6. KAT	27	212/54848	414	40918
203	B	6. KAT	28	114/54848	414	40919
204	B	6. KAT	29	114/54848	414	40920
205	B	7. KAT	30	104/54848	414	40921
206	B	7. KAT	31	174/54848	414	40922
207	B	7. KAT	32	114/54848	414	40923
208	B	7. KAT	33	114/54848	414	40924
209	B	8. KAT	35	174/54848	414	40926
210	B	8. KAT	36	174/54848	414	40927
211	B	8. KAT	37	114/54848	414	40928
212	B	8. KAT	38	114/54848	414	40929
213	B	9. KAT	39	212/54848	414	40930
214	B	9. KAT	40	174/54848	414	40931
215	B	9. KAT	41	114/54848	414	40932
216	B	9. KAT	42	114/54848	414	40933
217	B	10.KAT	43	174/54848	414	40934
218	B	10.KAT	44	104/54848	414	40935
219	B	10.KAT	46	114/54848	414	40937
220	B	10.KAT	47	114/54848	414	40938
221	B	11.KAT	48	174/54848	414	40939
222	B	11.KAT	49	174/54848	414	40940
223	B	11.KAT	50	114/54848	414	40941
224	B	11.KAT	51	114/54848	414	40942
225	B	12.KAT	52	174/54848	414	40943
226	B	12.KAT	53	212/54848	414	40944
227	B	12.KAT	54	114/54848	414	40945
228	B	12.KAT	55	114/54848	414	40946
229	B	13.KAT	56	104/54848	414	40947
230	B	13.KAT	57	174/54848	414	40948
231	B	13.KAT	58	114/54848	414	40949
232	B	13.KAT	59	114/54848	414	40950
233	B	14. KAT	61	174/54848	414	40952

234	B	14. KAT	62	174/54848	414	40953
235	B	14. KAT	63	114/54848	414	40954
236	B	14. KAT	64	114/54848	414	40955
237	B	15. KAT	65	212/54848	414	40956
238	B	15. KAT	66	174/54848	414	40957
239	B	15. KAT	67	114/54848	414	40958
240	B	15. KAT	68	114/54848	414	40959
241	B	16.KAT	69	174/54848	414	40960
242	B	16.KAT	70	104/54848	414	40961
243	B	16.KAT	71	64/54848	414	40962
244	B	16.KAT	72	146/54848	414	40963
245	B	16.KAT	73	146/54848	414	40964
246	B	17.KAT	74	174/54848	414	40965
247	B	17.KAT	75	174/54848	414	40966
248	B	17.KAT	76	146/54848	414	40967
249	B	17.KAT	77	146/54848	414	40968
250	B	18.KAT	78	174/54848	414	40969
251	B	18.KAT	79	212/54848	414	40970
252	B	18.KAT	80	146/54848	414	40971
253	B	18.KAT	81	146/54848	414	40972
254	B	19.KAT	82	104/54848	414	40973
255	B	19.KAT	83	104/54848	414	40974
256	B	19.KAT	84	146/54848	414	40975
257	B	19.KAT	85	146/54848	414	40976
258	B	20.KAT	86	168/54848	414	40977
259	B	20.KAT	87	168/54848	414	40978
260	B	20.KAT	88	90/54848	414	40979
261	B	20.KAT	89	90/54848	414	40980
262	B	21.KAT	90	208/54848	414	40981
263	B	21.KAT	91	168/54848	414	40982
264	B	21.KAT	92	90/54848	414	40983
265	B	21.KAT	93	90/54848	414	40984
266	B	22.KAT	94	168/54848	414	40985
267	B	22.KAT	95	100/54848	414	40986
268	B	22.KAT	97	90/54848	414	40988
269	B	22.KAT	98	90/54848	414	40989
270	B	23.KAT	99	168/54848	414	40990
271	B	23.KAT	100	168/54848	414	40991
272	B	23.KAT	101	90/54848	414	40992
273	B	23.KAT	102	90/54848	414	40993
274	B	24.KAT	103	168/54848	414	40994
275	B	24.KAT	104	208/54848	414	40995
276	B	24.KAT	105	90/54848	414	40996
277	B	24.KAT	106	90/54848	414	40997



278	B	25.KAT	107	100/54848	414	40998
279	B	25.KAT	108	168/54848	414	40999
280	B	25.KAT	109	90/54848	414	41000
281	B	25.KAT	110	90/54848	414	41001
282	B	25.KAT	111	64/54848	414	41002
283	B	26.KAT	112	168/54848	414	41003
284	B	26.KAT	113	168/54848	414	41004
285	B	26.KAT	114	90/54848	414	41005
286	B	26.KAT	115	90/54848	414	41006
287	B	27.KAT	116	208/54848	414	41007
288	B	27.KAT	117	168/54848	414	41008
289	B	27.KAT	118	90/54848	414	41009
290	B	27.KAT	119	90/54848	414	41010
291	B	28.KAT	120	168/54848	414	41011
292	B	28.KAT	123	90/54848	415	41014
293	B	28.KAT	124	90/54848	415	41015
294	B	29.KAT	125	168/54848	415	41016
295	B	29.KAT	126	168/54848	415	41017
296	B	29.KAT	127	90/54848	415	41018
297	B	29.KAT	128	90/54848	415	41019
298	B	30.KAT	129	168/54848	415	41020
299	B	30.KAT	130	208/54848	415	41021
300	B	30.KAT	132	90/54848	415	41023
301	B	31.KAT	134	168/54848	415	41025
302	B	31.KAT	135	90/54848	415	41026
303	B	31.KAT	136	90/54848	415	41027
304	B	31.KAT	137	64/54848	415	41028
305	B	32.KAT	138	168/54848	415	41029
306	B	32.KAT	139	168/54848	415	41030
307	B	32.KAT	140	90/54848	415	41031
308	B	32.KAT	141	90/54848	415	41032
309	B	33.KAT	142	208/54848	415	41033
310	B	33.KAT	143	168/54848	415	41034
311	B	33.KAT	144	90/54848	415	41035
312	B	33.KAT	145	90/54848	415	41036
313	B	34.KAT	146	168/54848	415	41037
314	B	34.KAT	147	100/54848	415	41038
315	B	34.KAT	148	64/54848	415	41039
316	B	34.KAT	149	132/54848	415	41040
317	B	34.KAT	150	132/54848	415	41041
318	B	35.KAT	151	168/54848	415	41042
319	B	35.KAT	152	168/54848	415	41043
320	B	35.KAT	153	132/54848	415	41044
321	B	35.KAT	154	132/54848	415	41045

322	B	36.KAT	155	164/54848	415	41046
323	B	36.KAT	156	202/54848	415	41047
324	B	36.KAT	157	132/54848	415	41048
325	B	36.KAT	158	132/54848	415	41049
326	B	37.KAT	159	94/54848	415	41050
327	B	37.KAT	160	164/54848	415	41051
328	B	37.KAT	161	90/54848	415	41052
329	B	37.KAT	162	90/54848	415	41053
330	B	37.KAT	163	64/54848	415	41054
331	B	38.KAT	165	164/54848	415	41056
332	B	38.KAT	166	90/54848	415	41057
333	B	38.KAT	167	90/54848	415	41058
334	B	39.KAT	168	202/54848	415	41059
335	B	39.KAT	169	164/54848	415	41060
336	B	39.KAT	170	90/54848	415	41061
337	B	39.KAT	171	90/54848	415	41062
338	B	40.KAT	172	164/54848	415	41063
339	B	40.KAT	176	90/54848	415	41067
340	B	41.KAT	177	164/54848	415	41068
341	B	41.KAT	178	164/54848	415	41069
342	B	41.KAT	179	132/54848	415	41070
343	B	41.KAT	180	132/54848	415	41071
344	B	42.KAT	182	202/54848	415	41073
345	B	42.KAT	183	132/54848	415	41074
346	B	42.KAT	184	132/54848	415	41075
347	B	44.KAT	185	162/54848	415	41076
348	B	44.KAT	186	162/54848	415	41077
349	B	44.KAT	187	154/54848	415	41078
350	B	44.KAT	188	154/54848	415	41079
351	B	45.KAT	189	288/54848	415	41080
352	B	45.KAT	190	288/54848	415	41081
353	B	46.KAT	191	220/54848	415	41082
354	B	46.KAT	192	220/54848	415	41083
355	B	47.KAT	193	224/54848	415	41084
356	B	47.KAT	194	224/54848	415	41085
357	B	48.KAT	195	194/54848	415	41086
358	B	48.KAT	196	194/54848	415	41087
359	B	49.KAT	198	154/54848	415	41089
360	B	50.KAT	199	244/54848	415	41090

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz veya ipotek bulunmamakta olup aşağıdaki not yer almaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Şerhler bölümü

- TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 YKR bedelle 232,03 m²'si üzerinde irtifak hakkı tesisi (Başlama tarih: 15.03.2013, bitiş tarih: 20.02.2112 süre: 99 yıl) (27.03.2013 tarih ve 6337 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü

- 11.02.2011 tarih 2645 yevmiye ile kayıtlı yönetim planı mevcuttur.

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

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

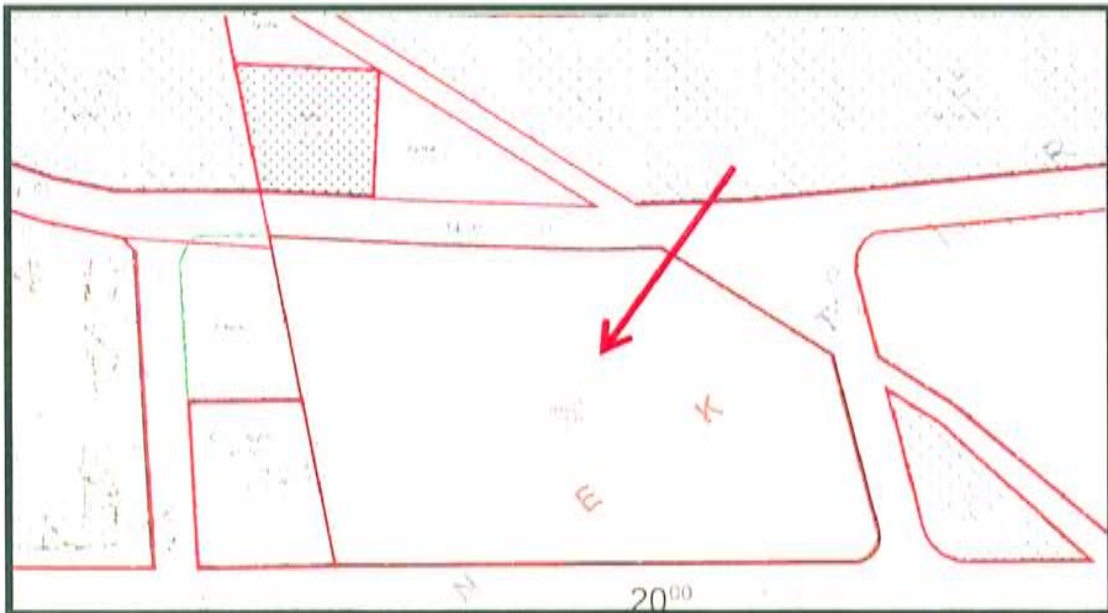
(**) **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve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

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

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

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

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



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

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

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

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

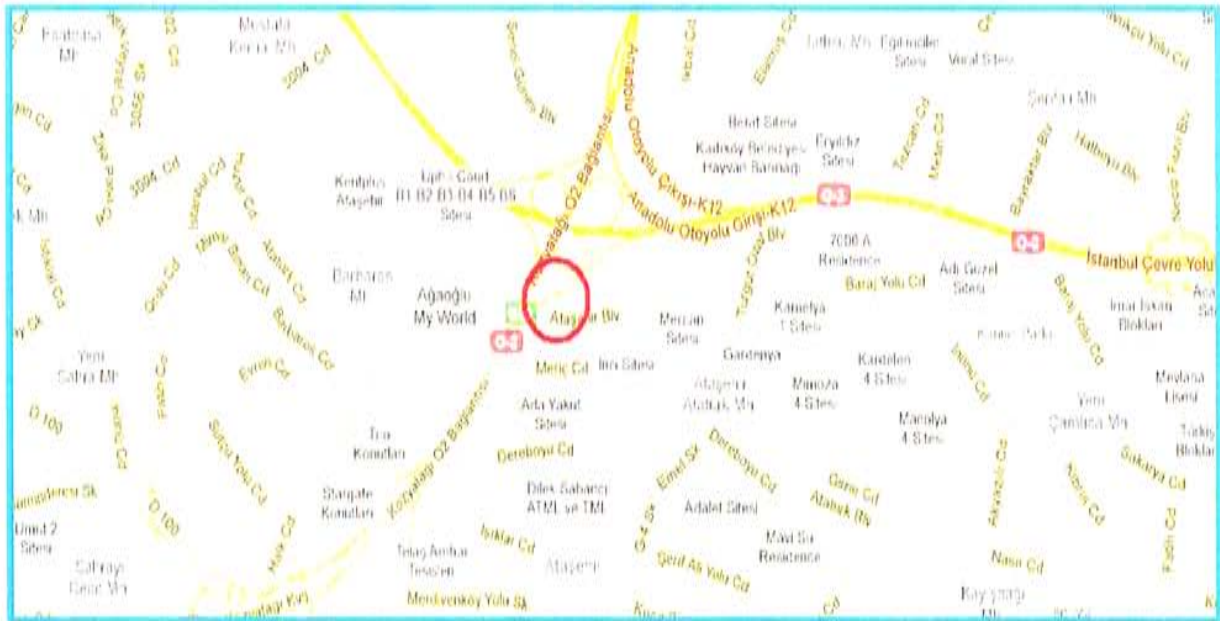
Parsel üzerindeki projenin halihazırda inşaat işleri devam etmektedir.

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

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

Taşınmaz Ataşehir Belediyesi Ek Hizmet Binası'na 700 m, TEM Bağlantı Yolu'na 1,5 km, D100 (E-5) Karayolu'na 3 km, FSM Köprüsü'ne ise yaklaşık 15 km mesafededir.

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



5.2 PROJE PARSELLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

5.3 PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER

3 adet parsel (2246 ada 2 parsel, 2445 ada 2 parsel ve 3382 ada 1 parsel) üzerinde gerçekleştirilmekte olan My Towerland Projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. arasında 10.03.2006 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 227.700.000,-TL + KDV satış toplam gelirinden (STG) yüklenici tarafından şirkete teklif edilen % 47 satış payı gelir oranının (SPGO) karşılığı 107.019.000,-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG)" + KDV'dir. Sözleşme bedeline ilişkin veriler projenin tamamı için geçerlidir. Ayrıca 09.03.2013 tarihinde ek protokol düzenlenmiş olup buna göre 322.008.268.60,-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 47 üzerinden satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 151.343.886,22,-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. 3382 ada 1 parsel üzerinde yer alan proje tamamlanarak iskan almış ve kat mülkiyetine geçmiştir. Değerlemede proje kapsamında sadece 2445 ada 2 parsel dikkate alınmıştır.

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

- o Proje kapsamında parsel üzerinde 2 adet blokta toplam 399 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- o 399 adet bağımsız bölümün toplam satılabilir net alanı **35.466 m²**, brüt alanı ise **54.171 m²**'dir. Tapu kayıtları üzerinden yapılan incelemelerde 39 adet bağımsız bölümün tapu devri yapılmıştır. Bu nedenle değerlemede henüz tapu devri yapılmamış 360 adet bağımsız bölüm dikkate alınmıştır.
- o Dairelerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.
 - Dairelerin bloklara göre dağılımı :

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

- Ticaret alanlarının bloklara göre dağılımı :

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

- Bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları:

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

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

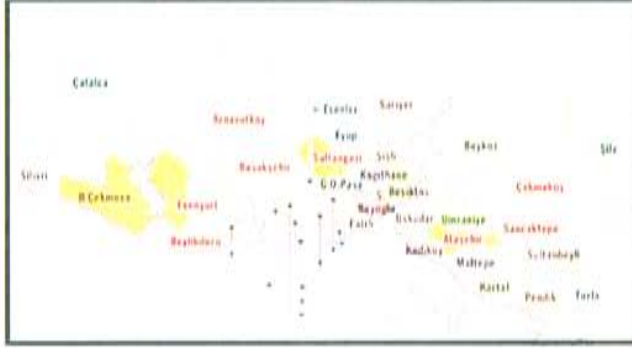
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde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

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

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

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibariyle nüfusu 13.854.740 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Ataşehir İlçesi



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

Yüzölçümü 25,84 km²'dir. 2010 yılı itibariyle nüfusu 351.046 kişidir.

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

Ulaşım

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

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

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler :

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

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışı gerçekleştirilmiş arsalar

1. Batı Ataşehir (Finans Merkezi) bölgesinde konumlu ve TOKİ'ne (Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) ait "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E) : 2,50 ve H_{max}: Serbest" yapılaşma şartına sahip olan 57.461,73 m² alanlı, 3323 ada 3 no'lu parsel Halk Bankası tarafından 18.07.2008 tarihinde 223.467.518,-TL bedelle satın alınmıştır. Taşınmaz Halk GYO A.Ş. mülkiyetinde olup son 28.12.2012 tarihinde yapılan ekspertiz raporunda 2 adet parsel için 494.750.000,-TL pazar değeri takdir edildiği bilgisi edinilmiştir. (değer takdiri yeni parsel büyüklüğü olan yaklaşık 28.731,67 m² üzerinden yapılmıştır.)
(m² satış değeri ~ 17.220,-TL)
2. Batı Ataşehir (Finans Merkezi) bölgesinde konumlu ve TOKİ'ne (Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) ait "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E) : 2,85 ve H_{max}: Serbest" yapılaşma şartına sahip olan 32.004,94 m² alanlı, 3323 ada 6 no'lu parsel Vakıf Bankası tarafından 07.06.2011 tarihinde 120.000.000,-TL bedelle satın alınmıştır. Taşınmaz Vakıf GYO A.Ş. mülkiyetinde olup son 19.03.2012 tarihinde yapılan ekspertiz raporunda parsel için 165.000.000,-TL pazar değeri takdir edildiği bilgisi edinilmiştir. (değer takdiri yeni parsel büyüklüğü olan yaklaşık 16.000 m² üzerinden yapılmıştır.)
(m² satış değeri ~ 10.315,-TL)

3. Batı Ataşehir (Finans Merkezi) bölgesinde konumlu ve Varyap İnşaat'a ait "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E) : 2,50 ve h_{max} : Serbest" yapılaşma şartına sahip olan 9.590,36 m² alanlı, 3322 ada 1 no'lu parsel İş GYO A.Ş. tarafından 2012 yılı Temmuz ayı içerisinde KDV hariç 93.220.338,98,-TL bedelle satın alınmıştır. Rapor konusu parsel için son 03.12.2012 tarihinde yapılan ekspertiz raporunda parsel için 95.000.000,-TL pazar değeri takdir edildiği bilgisi edinilmiştir.
(m² satış değeri ~ 9.905,-TL)
4. Batı Ataşehir (Finans Merkezi) bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Ticaret Alanı" lejantına ve "115.433,55 m²" emsal inşaat hakkına sahip olan 15.961 m² alanlı, 3328 ada 10 parsel T.C. Merkez Bankası'na 27.02.2013 tarihinde KDV hariç 299.260.000,-TL bedelle satılmıştır. Rapor konusu parselin yapılaşma hakkı Emsal (E): 7,23"dür. (m² satış değeri ~ 18.750,-TL)
5. Ataşehir'de Hastaneler Bölgesinde konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve " H_{max} : 9,50" yapılaşma şartına sahip olan 2.700 m² alanlı arsanın satış değeri 7.650.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 2.835,-USD / ~ 5.710,-TL)
6. Ataşehir'de Atatürk Mahallesi'nde konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,25 ve H_{max} : 9,50" yapılaşma şartına sahip olan 3.350 m² alanlı arsanın satış değeri 12.500.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 3.730,-TL)
İlgilisi / Century 21: 0216 550 79 10

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0135 TL'dir.

Bölgedeki satışı gerçekleşmiş ve satışta olan ticari üniteler

1. Ağaoğlu satış ofisinden alınan bilgiye göre My Office Projesi bünyesinde yer alan ve brüt 5.086,71 m² kullanım alanına sahip 1 no'lu bağımsız bölüm Borusan firmasına 26 Ağustos 2011 tarihinde 31.000.000,-TL + KDV bedelle satılmıştır. Bu taşınmazda onaylı mimari projesinde 3.468,73 m² kullanım alanlı olarak gözüksede Ağaoğlu satış ofisi yetkilileri bu taşınmazın 5.086,71 m² olarak pazarlandığını belirtmişlerdir.
(m² satış değeri ~ 6.095,-TL)
2. Sarphan Finans Park Projesi bünyesinde yer alan kullanım alanları 56,84 – 93,98 m² arasından değişen toplam 16 adet ofisin 2012 yılının son üç ayı ve 2013 yılının ilk üç ayında ortalama m² 7.570,-TL (KDV hariç) birim bedelle satışları gerçekleşmiştir.
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
3. Sarphan Finans Park Projesi bünyesinde yer alan kullanım alanları 32,09 – 164,68 m² arasından değişen toplam 22 adet dükkanın 2012 yılının son üç ayı ve 2013 yılının ilk üç ayında ortalama m² 26.520,-TL (KDV hariç) birim bedelle satışları gerçekleşmiştir.
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
7. Ataşehir Mozaik Çarşı içinde konumlu, 1. katta bulunan 65 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 750.000,-TL bedelle satılmıştır.
(m² satış değeri ~ 11.540,-TL) İlgilisi / Ataşehir Garanti Emlak: 0 533 300 02 20

8. Ataşehir Mozaik Çarşı içinde konumlu, giriş katında bulunan 60 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 800.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 13.335,-TL) İlgilisi / Edit Emlak: 0 532 330 35 60
9. Ataşehir Ata Blokları, Ataşehir Bulvarı üzerinde konumlu, caddeye cephesi olan, binanın zemin katında bulunan 90 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 1.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 13.890,-TL) İlgilisi / Doğuş Grup Emlak: 0 539 884 22 22
10. Ataşehir Mozaik Çarşı içinde konumlu, bodrum katta bulunan 80 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 530.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 6.625,-TL) İlgilisi / Simge Gayrimenkul: 0 532 153 25 46
11. Ataşehir Ata Blokları, Ataşehir Bulvarı üzerinde konumlu, caddeye cephesi olan, binanın 2. katında bulunan 114 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 1.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 10.965,-TL)
İlgilisi / Ataşehir Continent Gayrimenkul: 0 507 365 14 84
12. Ataşehir Mozaik Çarşı içinde konumlu, 2. katta bulunan 60 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 800.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 13.335,-TL) İlgilisi / Ataşehir Akademi Emlak: 0 538 963 54 93

Bölgedeki satışta olan konut projeleri

METROPOL İSTANBUL PROJESİ			
DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
1+0	48	350.000	7.292
1+1	62	450.000	7.258
2+1	100	680.000	6.800
3+1	200	1.365.000	6.825
4+1	230	1.480.000	6.435
Ortalama			6.760

UPHİLL COURT PROJESİ			
DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
1+1	68	345.000	5.074
2+1	112	540.000	4.821
3+1	125	610.000	4.880
3+1	158	750.000	4.747
4+1	196	950.000	4.847
6+1	280	1.750.000	6.250
Ortalama			5.265

DELUXIA PROJESİ			
DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
1+0	38	260.000	6.842
1+1	58	360.000	6.207
1+1	67	395.000	5.896
2+1	90	520.000	5.778
3+1	130	750.000	5.769
3+1	131	790.000	6.031
Ortalama			5.980

TOWERLAND PROJESİ			
DAİRE TİPLERİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYATI (TL)
2+1c	115,79	633.000	5.465
2+1g	176,18	952.000 - 1.018.000	5.590
2+1i	137,79	872.000	6.330
3+1a	185,20	999.000	5.395
3+1c	246,59	1.504.000	6.100
3+1g	143,93	763.000	5.300
3+1h	148,61	951.000	6.400
3+1i	243,16	1.284.000 - 1.439.000	5.600
3+1j	187,59	981.000 - 1.079.000	5.490
3+1k	188,96	981.000 - 1.136.000	5.600
3+1l	185,59	960.000 - 981.000	5.230
3+1m	274,13	1.356.000 - 1.552.000	5.305
3+1m1	249,03	1.307.000 - 1.481.000	5.600
3+1n	210,82	1.146.000 - 1.320.000	5.850
4+1a	226,13	1.262.000 - 1.441.000	5.975
4+1c	216,06	1.316.000 - 1.377.000	6.230
4+1d	218,22	1.329.000 - 1.388.000	6.225
4+1g Dupleks	342,16	1.885.000 - 2.094.000	5.815
ORTALAMA			5.750

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

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

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsa değerinin pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır. Ayrıca 2445 ada 2 parsel üzerinde inşa edilen proje bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüme ayrı ayrı değer takdir edilmiştir. (Değerlemede proje için hazırlanmış ve bağımsız bölümlere ilave kullanım hakları kazandıran yönetim planı da dikkate alınmıştır.) Bağımsız bölümler için takdir edilen değer tablosu ve yönetim planı rapor ekinde sunulmuştur.

8. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

I. Arsanın değeri

II. Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

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

8.1.1. Arsanın değeri:

Arsanın değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

8.1.1.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1.1.a EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu Batı Ataşehir Bölgesi ve finans merkezi olarak adlandırılan bölgede benzer niteliklerdeki parsellerin son dört yıl içerisinde 3.890,-TL mertebesinde satıldığı belirlenmiştir. Son zamanlarda bölgede yaşanan gelişmeler (imar planlarının onaylanması, bölgeye olan talebin artması vs.) neticesinde bölgede arsa değerlerinin 5.000 - 10.000,-TL mertebelerine kadar çıktığı görülmüştür. Özellikle son dönemlerde finans merkezi bölgesinde yer alan parsellerin değerlerinin 15.000 - 20.000,-TL aralığına yerleşmesi ve rapor konusu parselin de içerisinde yer alan bölgede benzer niteliklerde satılık parselin olmaması parselin de değerini olumlu yönde etkilemektedir. Ayrıca parsel için bir hasılat paylaşımı ihalesi gerçekleşmiş olması ve parsel üzerindeki proje için yasal izinlerin (yapı ruhsatı vs.) alınmış olması da parselin değerinde olumlu etkisi yansıtılmıştır.

Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Finans merkezi bölgesindeki arsaların m² birim değerleri 15.000 - 20.000,-TL mertebesinde dirler. Bu parseller mevcut imar durumlarına göre Emsal (E): 5,50 - 7,00 aralığındadır. Rapor konusu taşınmaz yapılaşma hakkı bakımından bu parsellerden düşük şerefiyeye sahip olup bölge bazında finans merkezi alanının daha yüksek reklam kabiliyeti bulunmaktadır. Ataşehir Atatürk Mahallesi'nde konumlu olan ticaret imarlı parseller ise lokasyonlarına ve yapılaşma haklarına göre m² birim değerleri 3.500 - 5.500,-TL aralığında değişmektedir.

Bu bilgilerin ışığında rapora konu 2445 ada 2 no'lu parsel için ayarlanmış ortalama m² birim değeri **5.500,-TL** olarak takdir edilmiştir.

8.1.1.1.b ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu proje parsellerinin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları ile halihazırdaki inşaat seviyeleri de dikkate alınarak takdir olunan pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL	PARSEL ALANI (M ²)	EMLAK KONUT GYO HİSSESİNİN YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM M ² FİYATI (TL/M ²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
2445/2	17.655,21	16.486,74	5.500	90.680.000

Not: 2445 ada 2 parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere 2 adet blok inşa edilmekte olup toplamda 388 adet konut ve 1 adet dükkan olmak üzere 399 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hali hazırda inşaat halindedir. Bu bloklar proje içerisinde Andromeda Plus olarak adlandırılmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile 360 adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 360 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise **16.486,74 m²'dir**.

8.1.1.2. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Projenin toplam pazar değeri

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

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

2445 ada 2 parsel		
Niteliği	Satılabilir Emsal Alan (m ²)	Bağımsız bölüm adedi
Konut	49.674,35	351
Dükkan - Kafe	913,11	9

- Değerlemede yakın bölgede yer alan Varyap Meridian, Sarphan Finans Park ve My Office Projeleri ile Ata Bloklarında ve Mozaik Çarşıda yer alan gayrimenkuller emsal olarak dikkate alınmıştır.

- Emsal olabilecek projeler bünyesindeki konutların ortalama m² satış değeri 5.500 – 10.000,-TL aralığında, dükkanların ortalama m² satış değerlerinin ise 6.000 – 27.500,-TL gibi geniş bir aralıkta olduğu görülmüştür. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu proje bünyesindeki konutların ortalama m² satış değeri; güvenli tarafta kalınarak **5.750-TL**, dükkanların m² satış değerleri ise **9.500,-TL** olarak belirlenmiştir. (emsal bilgilerinde yer alan dükkanlar daha küçük kullanım alanlarına sahip olup rapor konusu taşınmazların kullanım alanları biraz daha büyüktür, ayrıca emsallerde yer alan gayrimenkuller lokasyon ve proje şerefyelerinin daha iyi oldukları görüş ve kanaatindeyiz.)
- m² başına satış değerinin 2014 ve 2015 yılları için % 9 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

	2013	2014	2015
Satış gerçekleşme oranı	% 35	% 45	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

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

• **Hasılat Paylaşımı :**

09.03.2013 tarihinde ek protokol düzenlenmiş olup buna göre 322.008.268.60,-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 47 üzerinden satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 151.343.886,22,-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Bu sözleşme 3 parsel için geçerli olup değerlemede sadece rapor konusu parsel dikkate alınmıştır. Hasılat oranı % 47'dir.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **296.378.021,-TL (~ 296.380.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Rapor tarihi itibariyle geliştirilmiş arsa değeri

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

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

296.380.000,-TL x % 47 = (139.298.600) **139.300.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.1.1.3. ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	90.680.000,-TL
Gelir İndirgeme	139.300.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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

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

Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri **90.680.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.1.2 Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

2445 ada 2 no'lu parsel üzerindeki projenin toplam inşaat alanı 167.978 m²'dir. Proje bünyesindeki 39 adet bağımsız bölümün tapu devirleri yapılmıştır. Emlak Konut GYO mülkiyetinde olan 360 bağımsız bölümün arsa payına düşen (proje toplamının yaklaşık % 93,4'ü) inşaat alanı ise yaklaşık 156.890 m²'dir. Projenin inşaat seviyesi % 100 mertebesinde. Proje inşaat sınıfı V-A (yapı yüksekliği 50,50 m'yi aşan yapılar) sınıfıdır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının V-A sınıfı yapılar için 2013 yılı belirlediği m² inşaat maliyeti 1.040,-TL'dir. Bu bilgiden hareketle 2445 ada 2 no'lu parselin üzerindeki projenin halihazır inşaat maliyeti 156.890 m² x 1.040,-TL/m² = (163.165.600,-TL) 163.165.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsaların toplam değeri	90.680.000,-TL
İnşai yatırımların değeri	163.165.000,-TL olmak üzere
Taşınmazların toplam pazar değeri	253.845.000,-TL'dir.

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

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

Projenin mevcut durumu değeri = 253.845.000,-TL

Projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise = (253.845.000,-TL x 0,47) **119.305.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

9. BÖLÜM

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (8.1.1.2) bölümünde **296.380.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

10. BÖLÜM

SONUÇ

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

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	253.845.000	126.072.000
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	119.305.000	59.253.000
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	296.380.000	147.196.000
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	139.300.000	69.183.000
9 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	11.995.000	5.957.000

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0135 TL'dir.

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 04 Ekim 2013

(Ekspertiz tarihi: 30 Eylül 2013)


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,


Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Bağımsız bölüm değer tablosu
- Takyidat yazısı
- Uydu görünüşleri
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve mahal listesi
- İmar durumu yazısı ve yapı ruhsatları
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri