

## EMLAK KONUT

### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN  
VARYAP MERİDİAN PROJESİ BÜNYESİNDEKİ  
468 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	29.06.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	29.06.2012
DEĞERLEME TARİHİ	02.07.2012 06.07.2012
DEĞERLEME SÜRESİ	5 İŞ GÜNÜ
RAPOR TARİHİ	11.07.2012
RAPOR NO	EML-1206005
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	VARYAP MERİDİAN PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 468 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	BARBAROS MAHALLESİ ATATÜRK CAD. BEGONYA SOKAK VE MENEKŞE SOKAK VARYAP MERİDİAN  ATAŞEHİR / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**A. Ali YERTUT**

Lisans No : 400544

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Halil İbrahim AKYILDIZ**

Lisans No : 400843

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

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

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

#### 7 - Sonuç

## EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Bağımsız Bölüm Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 3** - Blok Bazında Değer Listesi
- Ek 4** - İNA Tablosu
- Ek 5** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 6** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 7** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 8** - Yapı Ruhsatı (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 11** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 468 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8 Ataşehir / İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

\* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### **1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 468 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli ), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### **1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlar için 11.07.2012 tarih ve EML-1206005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Halil İbrahim AKYILDIZ ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, 468 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesi için raporun nihai değeri 183.243.196.-TL'dir. (KDV hariç) Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 4.BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.07.2012

<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) ve EK-1 - 6
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT DÜKKAN, OTEL, OFİS KULLANIMINA UYGUN OLUP BİR KISMI TAMAMLANMIŞ DURUMDA İKEN BİR KISMININ İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	3328 ADA 5 NO.LU PARSEL E=2,00 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "TİCARET ALANI", 3333 ADA 3 NO.LU, 3346 ADA 1 NO.LU VE 3347 ADA 1 NO.LU PARSELLER E=2,07 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "KONUT ALANI", 3348 ADA 1 NO.LU PARSEL E=0,80 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "KONUT ALANI" OLARAK PLANLANMIŞTIR..

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (468 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	76.477.099,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (468 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	183.243.195,53 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	913.198.227,70 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	403.177.017,53 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : ATAŞEHİR  
Bucağı :  
Mahallesi : KÜÇÜKBAKKALKÖY  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : Ek-1' deki listede belirtilmiştir.  
Parsel No : Ek-1' deki listede belirtilmiştir.  
Alanı : Ek-1' deki listede belirtilmiştir.  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR.  
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cilt/Sayfa No :  
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nden 03.07.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

### **3328 ada 5 no.lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;**

-Şerhler Bölümünde; 07.01.2010 tarih ve 251 yevmiye no 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 no.lu TM ve geçiş yeri olarak 131,01 m<sup>2</sup> lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi) bulunmaktadır. (Başlama tarihi: 05.01.2010 Süre:99 yıl )

-Beyanlar Bölümünde; 10.12.2010 tarihli Yönetim Planı bulunmaktadır.

### **3333 ada 3 no.lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;**

-Şerhler Bölümünde; 07.01.2010 tarih ve 250 yevmiye no 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 no.lu TM ve geçiş yeri olarak 156,37 m<sup>2</sup> lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi) bulunmaktadır. (Başlama tarihi: 06.01.2010 Süre:99 yıl )

-Beyanlar Bölümünde; 08.05.2009 tarihli Yönetim Planı,

### **3346 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;**

-Beyanlar Bölümünde; 04.03.2010 tarihli Yönetim Planı,

-Şerhler Bölümünde; 07.01.2010 tarih ve 252 yevmiye no 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 no.lu TM ve geçiş yeri olarak 157,80 m<sup>2</sup> lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi) bulunmaktadır. (Başlama tarihi: 07.01.2010 Süre:99 yıl )

### **3347 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;**

-Beyanlar Bölümünde; 05.03.2010 tarihli Yönetim Planı,

-Şerhler Bölümünde; 07.01.2010 tarih ve 256 yevmiye no 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2423 no.lu TM ve geçiş yeri olarak 545,93 m<sup>2</sup> lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi) bulunmaktadır. (Başlama tarihi: 05.01.2010 Süre:99 yıl )

### **3348 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;**

-Beyanlar Bölümünde; 10.12.2010 tarihli Yönetim Planı,

-Şerhler Bölümünde; 24.10.2011 tarih 18142 yevmiye no ile 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 Krş 'dan 104.70 m<sup>2</sup> lik kısımda kira şerhi) bulunmaktadır.

### **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 468 adet bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

#### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 10.07.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 2012/508635/4689/11939 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010 tt.' li 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında; 3328 ada 5 no.lu parsel E=2,00 H=Serbest yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı",

3333 Ada 3 no.lu, 3346 Ada 1 no.lu ve 3347 Ada 1 no.lu parseller E=2,07 H=Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı",

3346 Ada 2 no.lu parsel E=1,00 H=Serbest yapılaşma koşulu ile "İlköğretim Tesis Alanı",

3348 Ada 1 no.lu ve 3349 Ada 1 no.lu parseller E=0,80 H=Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu proje kapsamındaki diğer parseller olan: 3346 Ada 2 no.lu parsel E=1,00 H=Serbest yapılaşma koşulu ile "İlköğretim Tesis Alanı", 3349 Ada 1 no.lu parsel E=0,80 H=Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller üzerinde bulunan Varyap Meridian Projesi bünyesinde A, B, C, D, E, F, G, H ve I bloklar ile V1-V14 bloklar olmak üzere toplam 9 blok ve 14 villa bloğu bulunmaktadır. D, E ve G bloklar iki parçalı (1 ve 2) olarak ruhsatlandırılmıştır. Ayrıca toplam 11 adet yüzme havuzu ruhsatı bulunmaktadır.

Rapora konu gayrimenkullere ait mimari projeler 01.04.2009 tarihinde onaylanmıştır. Yapı ruhsatlarının ise onay tarih ve numaraları aşağıda olup, belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Blok	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No	İsim Değişikliği Ruhsatı Tarihi	İsim Değişikliği Ruhsat No	Bağ. Bölüm Say.	İnşaat Alanı
3346	1	A	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31	412	89.493
3346	1	V1-V14	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-(1-14)	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-(1-14)	14	5.956
3347	1	B	23.12.2009	Cilt:12 Syf:29	11.11.2010	Cilt:11 Syf:35	159	45.329
3347	1	c	23.12.2009	Cilt:12 Syf:29-1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:35-1	268	52.547
3333	3	D1	27.03.2009	000123-09-D1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:33	139	22.182
3333	3	D2	27.03.2009	000123-09-D2	11.11.2010	Cilt:11 Syf:33-1	17	11.495
3333	3	E1	27.03.2009	000123-09-E1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:33-2	207	40.341
3333	3	E2	27.03.2009	000123-09-E2	11.11.2010	Cilt:11 Syf:33-3	16	10.249
3348	1	F	18.02.2010	Cilt:2 Syf:15	11.11.2010	Cilt:11 Syf:36	14	8.075
3348	1	G1	18.02.2010	Cilt:2 Syf:15-1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:36-1	26	9.706
3348	1	G2	18.02.2010	Cilt:2 Syf:15-2	11.11.2010	Cilt:11 Syf:36-2	25	7.894
3349	1	H	27.03.2009	Cilt:123 Syf:09	11.11.2010	Cilt:11 Syf:32	25	11.826
3328	5	I	18.02.2010	Cilt:2 Syf:12	11.11.2010	Cilt:11 Syf:34	340	81.111

### 2.3.3 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

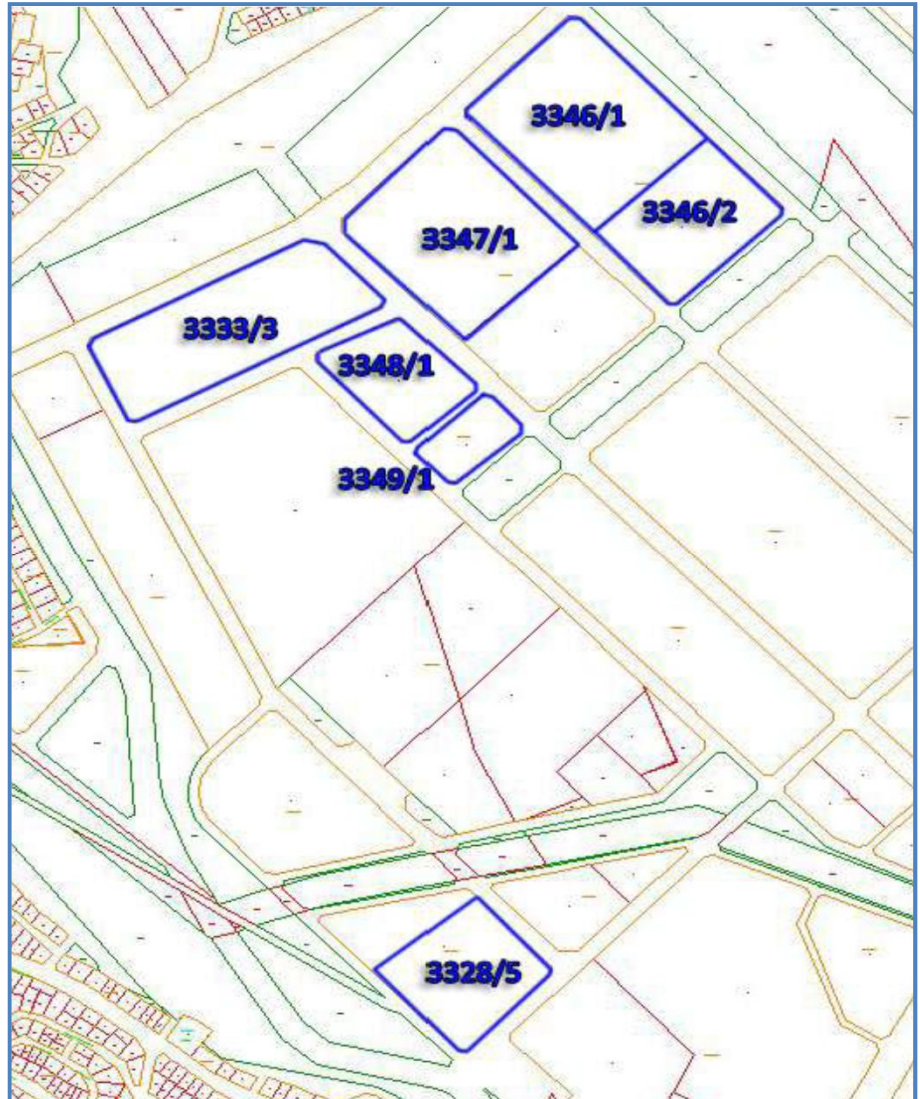
### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi'nde bulunan 3328 Ada 5 no.lu, 3333 Ada 3 no.lu, 3346 Ada 1 ve 2 no.lu, 3347 Ada 1 no.lu, 3348 Ada 1 no.lu, 3349 Ada 1 no.lu parseller üzerinde bulunan Varyap Meridian Projesine ait konut, ticaret, ofis ve konaklama niteliğindeki 468 adet bağımsız bölümdür.

Ataşehir Batı Bölgesi 1.kısım 4.bölge Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İş'i, toplam 7 adet parseli konu etmektedir. Söz konusu 7 adet parselden 3346 ada 2 parsel nolu taşınmaz İlköğretim Okulu alanı olup mülkiyeti İl Özel İdaresi'ndedir.

Değerlemeye konu olan 468 adet bağımsız bölüm, sözleşme kapsamındaki parsellerden 5 adeti üzerinde inşa edilmiş/edilmekte olan bloklarda yer almaktadır. 3349 ada 1 parsel nolu arsa üzerinde inşa edilmekte olan H blokta değerlendirme konusu 468 adet bağımsız bölümden herhangi biri bulunmamaktadır.



### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Varyap Meridian Projesi, Ataşehir Batı bölgesinde, Begonya Sokak'ın doğusundaki alanda yer alır. Proje kapsamındaki 5 adet parsel birbiri ile komşu konumda iken 3328 ada 5 parsel numaralı ticaret parseli (I Blok) diğer parsellerden bağımsız konumda Menekşe Sokak ile Atatürk Caddesi kesişiminde yer alır. Bu parsel Meridian For Business adı altında ayrı bir konsept ile ticari blok olarak tasarlanmıştır.

O1-O2 Çamlıca bağlantısının güneyinde bulunan Varyap Meridian Projesi'nin yakın çevresinde Ağaoğlu My World ve KentPlus gibi nitelikli konut alanları yer almaktadır. Leed Sertifikasyon programı dahilinde Türkiye'nin ilk ve tek lüks yeşil konut projesi olan Varyap Meridian Projesi Uluslar arası Geyrimenkul Ödülleri yarışmasında Avrupa'nın en iyi Gayrimenkul Projesi ve en iyi Yüksek Bina kategorilerinde ödüle layık görülmüştür.

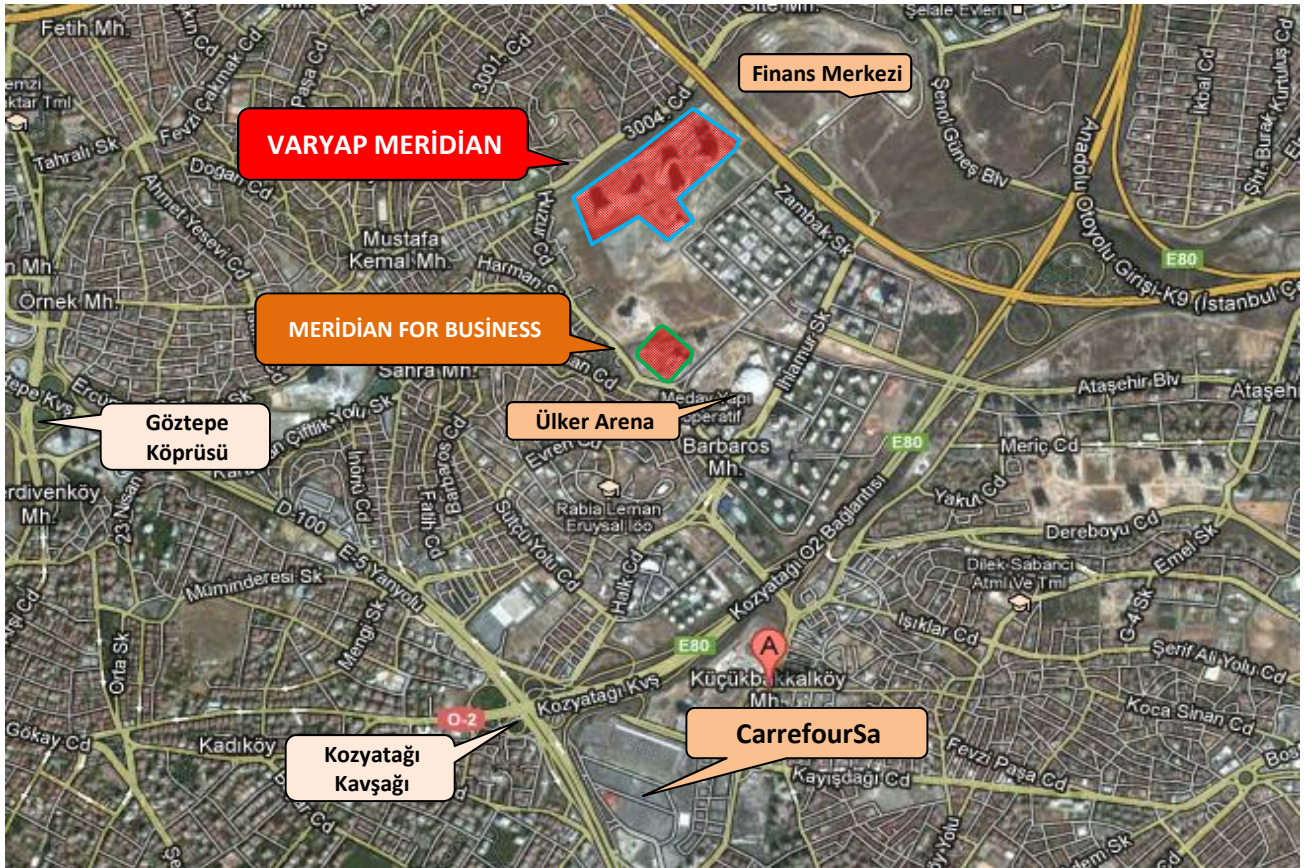
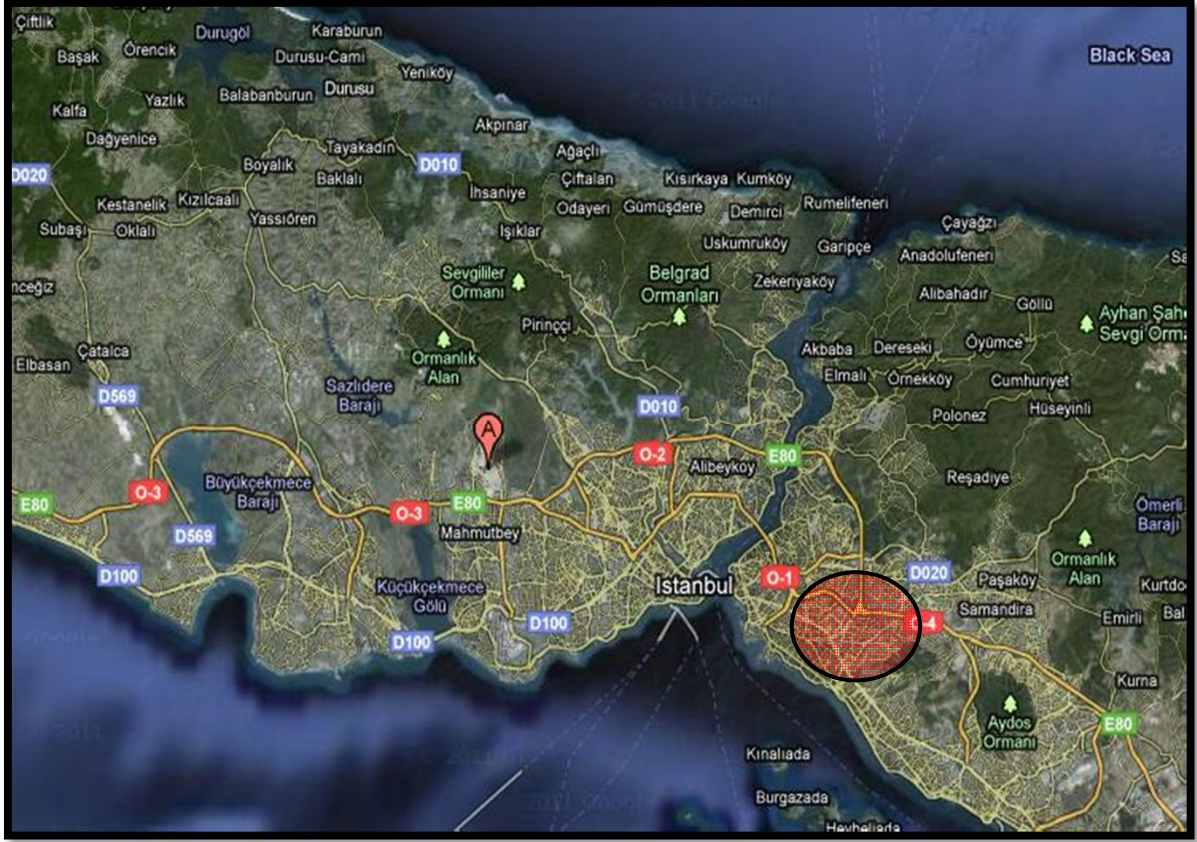
### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım Çamlıca Bağlantı Yolu üzerinde yer alan Batı Ataşehir Kavşağı'ndan içeri girerek ilk sağa dönmek suretiyle sağlanır. Varyap Meridian Projesi Begonya Sokak'a cepheli olup Zambak Sokaka ile Begonya Sokak'ın kesişiminden başlayan ve güneyde Şebbyo Sokak ile Begonya Sokak kesişimine kadar devam eden geniş bir alan üzerine kuruludur. Doğu Ataşehir Bölgesi'nden Ardiç Sokak vasıtası ile D-100 Karayolu tarafından ise Halk Caddesi ve Atatürk Caddesi vasıtası ile taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım sağlanır.

3328 ada 5 parsel numaralı taşınmaz (Meridian For Business) ana proje alanından ayrı bir noktada konumlanmıştır. Menekşe Sokak ile Atatürk Caddesi'nin kesiştiği köşede yer almakta olup proje alanından bu bölgeye Begonya Sokak ve Şebbyo Sokak vasıtası ile ulaşılır.

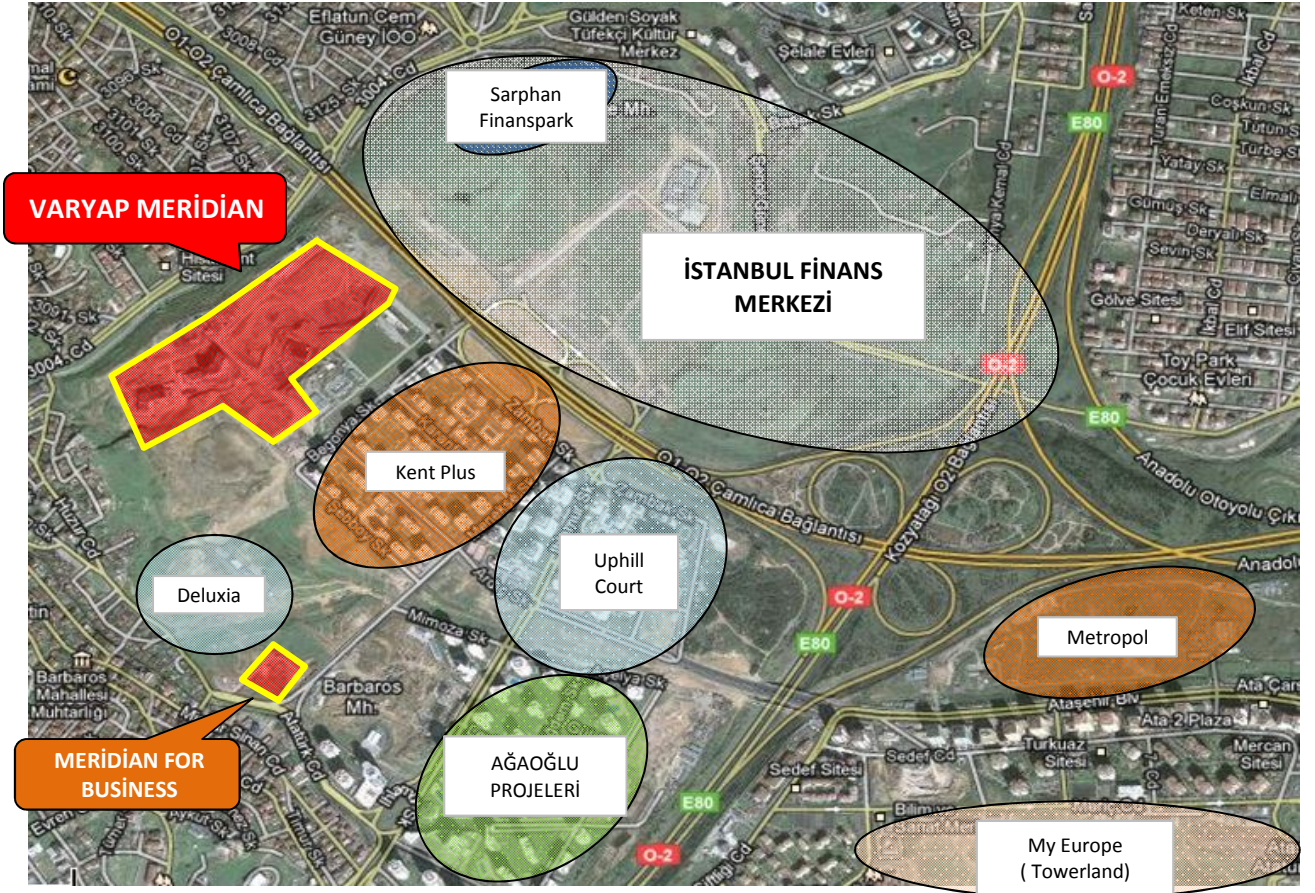


## ATAŞEHİR İLÇESİ KONUM





## ATAŞEHİR BÖLGESİ KONUT PROJELERİ







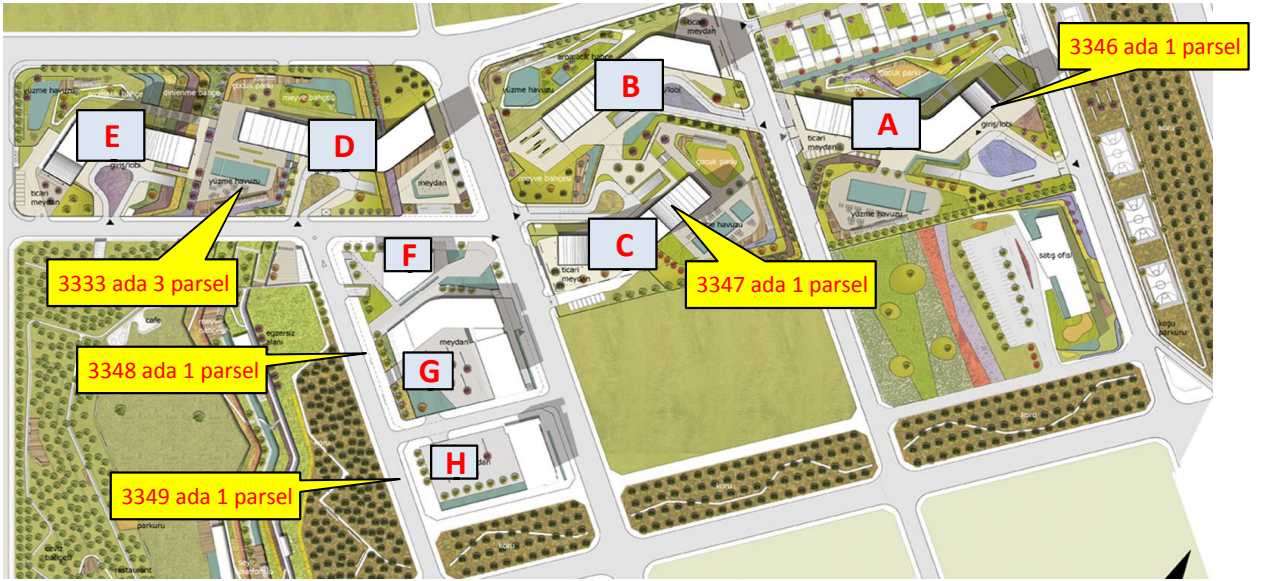


### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Varyap Meridian Projesi toplam 6 parsel üzerinde yer almakta olup 9 blokta toplam 1662 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 5 adet parsel birbirine komşu vaziyette iken I blokun (Meridian For Business) yer aldığı 3328 ada 5 parsel nolu taşınmaz diğer parsellerden bağımsız bir konumda yer alır.

Her parsel kendi güvenliği olan etrafı çevrili bir site şeklinde inşa edilmektedir. Parseller arasından imar yolları geçmektedir.



### **3346 ada 1 parsel**

Parsel üzerinde A ve V1-V14 bloklar bulunmaktadır. A Blok (Varyap Grand Tower); toplam 61 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler ile 2. bodrum katta dükkanlardan oluşmaktadır. Binada daire sahiplerine özel kapalı yüzme havuzu, kafeterya, fitness salonu, sauna, buhar odası ve soyunma odalarından oluşan sosyal tesis mevcut olup, açık havuz, doğrudan blok asansörleri ile bağlantılı kapalı otopark ve bisiklet park alanları bulunmaktadır. Yapı ruhsatına göre A blokta 412 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 89.493,00 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Bloğun Haziran 2012 sonu itibariyle tamamlanma oranı yaklaşık %63 dir.

V Bloklar 3+1 villa niteliğinde olup villaların toplam inşaat alanları 5.956,00 m<sup>2</sup>dir. Villaların Haziran 2012 sonu itibariyle tamamlanma oranı yaklaşık % 50 dir.



### **3347 ada 1 parsel**

Parsel üzerinde B ve C Bloklar bulunmaktadır. B Blok; 24 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler ile zemin katta dükkanlardan oluşmaktadır. Yapı Ruhsatına göre B Blokta 159 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 45.329,00 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Bloğun Haziran 2012 sonu itibariyle tamamlanma oranı yaklaşık % 95 dir.

C Blok; toplam 45 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler ile 1. bodrum katta dükkanlardan oluşmaktadır. Binada daire sahiplerine özel kapalı yüzme havuzu, kafeterya, fitness salonu, sauna, buhar odası ve soyunma odalarından oluşan sosyal tesis mevcut olup, 2 adet açık havuz, doğrudan blok asansörleri ile bağlantılı kapalı otopark ve bisiklet park alanları bulunmaktadır. Yapı Ruhsatına göre C Blokta 268 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 52.547,00 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Bloğun Haziran 2012 sonu itibariyle tamamlanma oranı yaklaşık % 85 tir.



### **3333 ada 3 parsel**

Parsel üzerinde D ve E Bloklar bulunmaktadır.

D Blok; 24 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler ile zemin katta dükkanlardan oluşmaktadır. Yapı Ruhsatına göre D1 Bloкта 139, D2 Bloкта 17 olmak üzere toplam 156 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 13.677,00 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

E Blok; 41 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler ile 2.bodrum katta dükkanlardan oluşmaktadır. Yapı Ruhsatına göre E1 Bloкта 207, E2 Bloкта 379 olmak üzere toplam 586 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 50.588,00 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. E ve D bloklar tamamlanmış halde olup oturma açılmıştır. Sitenin doluluk oranının %60 seviyesinde olduğu düşünülmektedir. Binalarda daire sahiplerine özel kapalı yüzme havuzu, kafeterya, fitness salonu, sauna, buhar odası ve soyunma odalarından oluşan sosyal tesis mevcut olup, 2 adet açık havuz, doğrudan blok asansörleri ile bağlantılı kapalı otopark ve bisiklet park alanları bulunmaktadır

### **3348 ada 1 parsel**

Parsel üzerinde F, G1 ve G2 Bloklar bulunmaktadır. 3 katlı F Bloкта 3+1 2 daire, 47+1 6 daire ve 6 adet dükkan olmak üzere 14 adet bağımsız bölümün toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte 8.075,00 m<sup>2</sup> dir. F blokta değerlemeye konu olan bağımsız bölüm bulunmadığından inşaat seviyesi tespiti yapılmamıştır.

5 katlı G1 Bloкта stüdyo 1 daire, 1+1 5 daire, 2+1 4 daire, 3+1 5 daire, 4+1 5 daire ve 6 adet dükkan olmak üzere 26 adet bağımsız bölümün toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte 9.706,00 m<sup>2</sup> dir. 5 katlı G2 Bloкта stüdyo 8 daire, 1+1 3 daire, 2+1 4 daire, 3+1 4 daire, 4+1 4 daire ve 2 adet dükkan olmak üzere 25 adet bağımsız bölümün toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte toplam 7.894,00 m<sup>2</sup> dir. G bloğun Haziran 2012 sonu itibariyle tamamlanma oranı yaklaşık % 55 tir.

### **3349 ada 1 parsel**

Parsel üzerinde H Blok bulunmaktadır.

6 katlı H Bloкта 1+1 6daire, 2+1 6 daire, 3+1 12 daire ve 1 adet dükkan olmak üzere 25 bağımsız bölümün toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte toplam 11.826,00 m<sup>2</sup> dir.

H blokta değerlemeye konu olan bağımsız bölüm bulunmadığından inşaat seviyesi tespiti yapılmamıştır.

### **3328 ada 5 parsel**

Parsel üzerinde I Blok (Meridian For Business) bulunmaktadır. I Blok 24 kattan ve 2. Bodrum ile zemin katlarda 10 adet dükkan, 19 normal katta 70 adet ofis ile son 6 katta 260 adet işyeri olmak üzere toplam 340 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlerin ortak alanları ile birlikte toplam inşaat alanı 81.111,00 m<sup>2</sup> dir. Bağımsız bölüm listesinde 70 adet ünite otel odası olarak tescil edilmiş olup blok içerisinde otel kullanımı da olacağı anlaşılmaktadır. Bloğun Haziran 2012 sonu itibariyle tamamlanma oranı yaklaşık % 48 tir.

### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	<b>B.A.K</b>
Yapı Nizamı	:	<b>BLOK</b>
Yapı Sınıfı	:	<b>IV A</b>
Kullanım Amacı	:	<b>RESİDENCE - OFİS - DÜKKAN - OTEL ODASI</b>
Elektrik	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su	:	<b>ŞEBEKE</b>
Isıtma Sistemi	:	<b>DOĞALGAZ</b>
Kanalizasyon	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su Deposu	:	<b>MEVCUT</b>
Hidrofor	:	<b>MEVCUT</b>
Asansör	:	<b>MEVCUT</b>
Jeneratör	:	<b>MEVCUT</b>
Intercom Tesis	:	<b>MEVCUT</b>
Yangın Tesisatı	:	<b>MEVCUT</b>
Dış Cephe	:	<b>PANEL - GİYDİRME CEPHE</b>
Park Yeri	:	<b>MEVCUT</b>
Güvenlik	:	<b>MEVCUT</b>
	:	
Manzarası	:	<b>A blok (Grand Tower) şehrin en yüksek yapılarından olup üst katlarından panoramik şehir ve marmara denizi manzaralıdır. C ve E blokların üst katları (20+) panoramik şehir ve Marmara denizi manzaralıdır. B ve D bloklar daha az katlı (20-) olup yakın çevre ve en üst katlarından kısmen deniz manzaralıdır. F, G ve H bloklar yakın çevre konut alanları manzaralıdır. I blok (Meridian For Business) yine çok katlı olup üst katlarından panoramik şehir ve Marmara denizi manzaralıdır.</b>
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bitmişlik seviyesi projenin genel özellikleri ve inşaat maliyetleri açısından değerlendirilmiş olup blok bazında belirtilmiştir.

A blokta inşaat devam etmektedir. Değerleme tarihi itibarı ile dış cephe kaplamaları büyük ölçüde tamamlanmıştır. İç mekan bölümlenmeleri bitirilmiştir. İnce işçiliklere yeni başlanmıştır.

B blokta inşaat büyük ölçüde tamamlanmış olup son rütuşlar yapılmaktadır. Blok girişi ve ortak alanlardaki düzenlemeler yapılmaktadır. C blok nispeten daha geride olup bazı katlarda kapılar bazılarında ise kapılar ve parkeler takılı değildir. Blok girişi henüz inşaat halindedir.

D ve E blokların inşaatı tamamlanmış haldedir. Oturuma geçilmiştir.

G blok henüz inşaat halindedir. Dış cephe kaplaması tamamlanmıştır. İç bölmelendirmeler henüz yapılmamıştır. İnce işçilikler yapılmamıştır. Tesisatların bir kısmı yapıldır.

I blok henüz kaba inşaat seviyesindedir. Dış cephesine başlanmamıştır. Tüm katların betonu tamamlanmıştır. Tesisatların bir kısmı yapılmıştır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



**Harita 1 - İstanbul'un Konumu**

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km<sup>2</sup> alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km<sup>2</sup>'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

#### **4.1.2 - Ataşehir İlçesi**

Nüfus: 351,046

Yüzölçümü: 25,84 km<sup>2</sup>

Mahalle: 17

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

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

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

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

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

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılının ilk yarısı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Varyap Meridian Projesi dünya çapında çok sayıda mimari proje ödülü kazanmış özel bir projedir.
- \* İnşaat kalitesi açısından yüksek standartlarda inşa edilmektedir.
- \* İstanbul'un yeni konut merkezi niteliğinde olan Ataşehir Bölgesinde, çok iyi bir konumda yer almaktadır.
- \* Her parsel kendi içinde güvenli, yüzme havuzlu, kapalı otoparklı lüks bir site niteliğindedir.  
E ve D bloklar (3333 ada 3 parsel) tamamlanmış olup oturma başlamıştır. Doluluk oranlarının %50 dolayında olduğu düşünülmektedir. C ve D blokların inşaatı ise büyük ölçüde tamamlanmış olup kısa bir süre içerisinde oturma başlayacağı öngörülmektedir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* E ve D blok dışında kalan diğer bloklarda inşaat henüz devam etmektedir



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilme yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Ataşehir Batı Bölgesi 1.Kısm 4.Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi kapsamında inşa edilmekte olan Varyap Meridian Projesi bünyesindeki 468 adet bağımsız bölümün değerlemesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projede yer alan 468 adet Bağımsız Bölümün mevcut duruma esas toplam değerinin tespitinde Piyasa Değeri Yaklaşımı ve Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Bağımsız bölümlerin bulunduğu Projenin Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) ve arsa birim m<sup>2</sup> değerinin takdir edilmesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak projedeki ticari bölümlerinin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümünün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı Konut Emsalleri

#### ***Metropol İstanbul***

Ataşehir Finans Merkezi bölgesinin en prestijli projelerinden biri olan Metropol İstanbul, Varyap ve Gap İnşaat ortak girişimi tarafından inşa edilmektedir. 3 blok halindeki projenin kule bloğu avrupanın en yüksek yapılarından biri olacaktır. Proje ofis, residence ve otel ile alışverişmerkezinden oluşan karma bir projedir.



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			6.758

### **Ağaoğlu My Towerland**

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



2+1	132	710.000	5.379
2+1	138	730.000	5.290
3+1	195	1.035.000	5.308
4+1	216	1.120.000	5.185
Ortalama			5.279

### **Uphill Court**

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



1+1	68	330.000	4.853
1+1	67	325.000	4.851
2+1	112	500.000	4.464
4+1	196	845.000	4.311
4+1	196	950.000	4.847
5+1	278	1.450.000	5.216
Ortalama			4.798

### **Kentplus Ataşehir**

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



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

### **Deluxia Palace & Deluxia Suits**

Varyap Meridian projesinin güneyinde konumlu olan ve Teknik Yapı Firması tarafından iki ayrı proje şeklinde inşa edilmekte olan proje bölgenin yeni ve nitelikli projelerindedir.



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			5.982

### **Dükkan Emsalleri**

#### **\* Medyadan**

\* My Shop Ticaret merkezinde zemin katta konumlu 434.3 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 2010 yılında 3.338.000-TL bedelle satılmıştır. (m<sup>2</sup> bedeli 7.685 TL/m<sup>2</sup>)

\* My Shop Ticaret merkezinde zemin katta konumlu 138.2 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 2010 yılında 1.560.000-TL bedelle satılmıştır.(m<sup>2</sup> bedeli 11.300 TL/m<sup>2</sup>)

\* My Shop Ticaret merkezinde zemin katta konumlu 70.45 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 2010 yılında 960.000-TL bedelle satılmıştır.(m<sup>2</sup> bedeli 13.625 TL/m<sup>2</sup>)

### **Arsa Emsalleri:**

#### **\* Medyadan**

\* Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461.73 m<sup>2</sup> alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır.( m<sup>2</sup> bedeli 3.889 TL/m<sup>2</sup>)

\*Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384.47 m<sup>2</sup> alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.( m<sup>2</sup> bedeli 3.889 TL/m<sup>2</sup>)

\* Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut alanı imarına sahip 5.905,94 m<sup>2</sup> alanlı parsel 2009 yılında 20.626.400 TL bedelle Teknik Yapı Firmasına satılmıştır. (m<sup>2</sup> bedeli 3.490 TL/m<sup>2</sup>)

\* Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut alanı imarına sahip 17.193.84 m<sup>2</sup> alanlı parsel 2009 yılında 53.631.400 TL bedelle Teknik Yapı Firmasına satılmıştır. (m<sup>2</sup> bedeli 3.120 TL/m<sup>2</sup>)

#### **\* Turyap**

Tel : 0 212 5730545

Ataşehir merkezde Towerland civarında ticaret imarlı olduğu belirtilen 27.000m<sup>2</sup> arsa için 90.000.000.-USD istenmektedir.(m<sup>2</sup> bedeli 3333 USD/m<sup>2</sup>)

#### **\* Marmara Emlak**

Tel : 0 216 5181606

Ataşehirin girişinde konut bölgesi içerisinde yer alan Emsal 1 ticaret-konut imarlı 6035 m<sup>2</sup> arsa için 25.000.000.-TL istenmektedir. (4142 TL/m<sup>2</sup>)

## Ofis Emsalleri

### \* Medyadan

\* My Shop Ticaret merkezinde 3 normal katta konumlu 176.66 m<sup>2</sup> alanlı ofis 2010 yılında 950.000.-TL bedelle satılmıştır.(m<sup>2</sup> bedeli 5.377 TL/m<sup>2</sup>)

\* My Shop Ticaret merkezinde 5 normal katta konumlu 64.58 m<sup>2</sup> alanlı ofis 2010 yılında 354.000.-TL bedelle satılmıştır.(m<sup>2</sup> bedeli 5.480 TL/m<sup>2</sup>)

\* My Shop Ticaret merkezinde 9 normal katta konumlu 105.32 m<sup>2</sup> alanlı ofis 2010 yılında 627.000.-TL bedelle satılmıştır.(m<sup>2</sup> bedeli 5.954 TL/m<sup>2</sup>)

### \* Artur Miller

Tel : 0 216 456 66 50

My Prestije iş merkezinde 80 m<sup>2</sup> alanlı ofis için 490.000.-TL istenmektedir.(m<sup>2</sup> bedeli 6125 TL/m<sup>2</sup>)

### \* Esta Mark Emlak

Tel : 0 216 688 29 99

My Prestije iş merkezinde 74 m<sup>2</sup> alanlı ofis için 485.000.-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> bedeli 6554 TL/m<sup>2</sup>)

### \* Esta Mark Emlak

Tel : 0 216 688 29 99

Up Hill Tower iş merkezinde 119 m<sup>2</sup> alanlı ofis için 525.000.-TL istenmektedir.(m<sup>2</sup> bedeli 4411 TL/m<sup>2</sup>)

### \* Remax Forex

Tel : 0 216 688 66 88

Up Hill Tower iş merkezinde 117 m<sup>2</sup> alanlı ofis için 585.000.-TL istenmektedir.(m<sup>2</sup> bedeli 5000 TL/m<sup>2</sup>)

### \* Remax ABC

Tel : 0216 688 71 70

Ağaoğlu My Office iş merkezinde 213 m<sup>2</sup> alanlı ofis için 1.750.000.-TL istenmektedir.(m<sup>2</sup> bedeli 8.215 TL/m<sup>2</sup>)

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin 3000 - 4000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. 3348 ada 1 parsel ile 3349 ada 1 parsel nolu taşınmazların imar koşulları diğer parsellerden farklı olup yapılaşma koşulları nispeten düşüktür. Bu parsellerin satış fiyatlarının 2000 - 2500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı öngörülmüştür. ofis birim m<sup>2</sup> değerlerinin 5.000.-TL ile 6.500.-TL aralığında değiştiği, konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin 4.000.-TL ile 6.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise, 9.000 - 13.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 6 adet arsa için takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada/Parsel	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	468 adet bağımsız bölümün hisse alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Arsa Değeri (TL)	468 Bağımsız Bölüm Hissesine Tekabül Eden Arsa Değeri (TL)
3328/5	11.397,22	8.859,69	3.500,00	39.890.270,00	31.008.915,00
3333/3	21.767,98	767,77	3.000,00	65.303.940,00	2.303.310,00
3346/1	23.589,72	7.700,05	3.400,00	80.205.048,00	26.180.170,00
3347/1	22.574,76	785,40	3.000,00	67.724.280,00	2.356.200,00
3348/1	9.198,46	6.649,32	2.200,00	20.236.612,00	14.628.504,00
3349/1	4.216,65	0,00	2.200,00	9.276.630,00	0,00
<b>TOPLAM</b>	<b>92.744,79</b>	<b>24.762,23</b>		<b>282.636.780,00</b>	<b>76.477.099,00</b>
<b>468 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)</b>					<b>76.477.099,00</b>
<b>468 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)</b>					<b>42.020.384,07</b>

\*3346 Ada 2 no.lu parsel, mülkiyeti İl Özel İdaresi üzerinde olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bu durumda, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı Ataşehir Batı Bölgesi 1.Kısım 4.bölge sözleşmesi kapsamındaki 6 adet parselin toplam arsa değeri için 282.636.780.-TL takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 468 adet bağımsız bölümün arsa paylarının karşılığı olan hisselerin toplam arsa değeri için ise 76.477.099.-TL takdir edilmiştir.

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerleme konusu 468 adet taşınmazın mevcut duruma esas değeri hesaplanırken yöntem olarak yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu yöntem kullanılırken 468 adet bağımsız bölümün arsa payının değeri üzerine her blokta yer alan farklı bitmişlik seviyesindeki bağımsız bölümlerin inşaat maliyetleri (toplam 468 adet bağımsız bölümün) ilave edilmiştir. Arsa değerine emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilmiş olan arsa değeri kullanılmıştır.

### İnşaat Maliyeti Hesabı

Yapıların inşaat maliyetleri ruhsat alanları üzerinden yapı ruhsatında belirtilmiş olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan 2012 yılı inşaat birim maliyetleri üzerinden hesaplanmıştır.

Bağımsız bölümlerin karşılığı olan yapı ruhsatına esas alan hesaplanırken; her blok için yapı ruhsatında belirtilmiş olan konut/işyeri alanları toplamı ile toplam inşaat alanı (ortak alanlar dahil) oranı hesaplanmıştır. Bu oranlar her bloktaki değerlemeye konu edilen bağımsız bölüm brüt alanları ile çarpılarak 468 adet ünitenin yapı ruhsatına esas alanı yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Ada No	Parsel No	Blok	İnşaat Alanı	Konut-İşyeri Alanı	Ortak Alan	İnşaat Alanı / Konut/işyeri Alanı oranı	Bağ. Bölüm Say.
3346	1	A	89.493	35.253	54.240	2,54	412
3346	1	V1-V14	5.956	5.956	0	1,00	14
3347	1	B	45.329	14.244	31.085	3,18	159
3347	1	C	52.547	23.259	29.288	2,26	268
3333	3	D	33.677	7.809	25.868	4,31	156
3333	3	E	50.590	22.999	27.591	2,20	223
3348	1	F	8.075	1.351	6.724	5,98	14
3348	1	G	17.600	4.643	12.957	3,79	51
3349	1	H	11.826	2.482	9.344	4,76	25
3328	5	I	81.111	19.374	61.737	4,19	340

Blok	468 adet Bağımsız Bölümün Brüt İnşaat alanı (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı Oranı	468 adet Bağımsız Bölümün Ortak Alan Dahil İnşaat alanı (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
A Blok	16.978,85	2,54	43.126,28	615	0,63	16.709.276,80
B Blok	743,80	3,18	2.365,28	615	0,95	1.381.917,18
C Blok	1.024,20	2,26	2.314,69	615	0,85	1.210.005,24
D Blok	304,55	4,31	1.312,61	615	1,00	807.255,46
E Blok	1.301,16	2,20	2.862,55	615	1,00	1.760.469,48
G Blok	5.489,29	3,79	20.804,41	615	0,55	7.037.091,38
I Blok	17.862,00	4,19	74.841,78	615	0,48	22.093.293,46
V8 Blok	155,72	1,00	155,72	615	0,50	47.883,90
<b>468 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ BİNA İNŞAAT MALİYETİ</b>						<b>51.047.192,89</b>

Bina inşaat maliyetleri dışında ayrıca Çevre ve altyapı ve diğer maliyetler hesaplanmış olup bu maliyetler toplam arsa alanı üzerinden hesaplanmıştır. Söz konusu maliyetlerin genel olarak 300-TL/m<sup>2</sup> birim maliyet ile inşa edileceği öngörülmüştür.

Bu hesaplama ile projenin tamamı için oluşması beklenen çevre düzenlemesi ve altyapı maliyeti hesaplanarak bu maliyet ile bina inşaat maliyeti arasındaki oranın yaklaşık %11 olacağı öngörülere dayalı olarak hesaplanmıştır.

Sonrasında 468 ünitenin daha önceden hesaplanmış olan bina maliyet tutarına %11 oranında çevre ve altyapı maliyeti ilave edilerek 468 adet ünitenin mevcut gerçekleşmiş inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı için İnşaat Alanı = 396.024 m<sup>2</sup>

**Birim İnşaat maliyeti = 615,00 .-TL/m<sup>2</sup>**

<b>Toplam Bina İnşaat Maliyeti = 243.554.760 .-TL</b>
---

Projenin Tamamı için Arsa Alanı = 92.745 m<sup>2</sup>

**Birim Peyzaj ve Altyapı Maliyeti = 280,00 .-TL/m<sup>2</sup>**

<b>Toplam Çevre Düzenlemesi ve Altyapı Maliyeti = 25.968.541 .-TL</b>
---

<b>Toplam Bina İnşaat Maliyeti = 269.523.301 .-TL</b>
---

<b>Çevre Düzenlemesi Maliyeti Oranı = 0,11</b>
--

<b>468 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ BİNA İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>51.047.192,89</b>
<b>468 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ ÇEVRE VE ALTYAPI MALİYETİ (%11)</b>	<b>5.442.805,27</b>
<b>468 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>56.489.998,16</b>

#### **Geliştirme Maliyeti Hesabı**

Gelir İndirgeme Yöntemi ile yapılan hesaplamalarda projenin tamamının tamamlanması durumundaki bugünkü değeri yaklaşık 913.000.000.-TL olarak hesaplanmıştır. Sözleşmede belirtilmiş olan paylaşım oranlarına (YPO=%55,85) istinaden Yüklenici Payı 509.910.500.-TL olarak hesaplanmıştır.

Daha önce yapılmış olan hesaplamalarda toplam inşaat maliyeti bedeli yaklaşık 270.000.000.-TL olarak öngörülmüştür. Bu iki değer arasındaki fark yüklenicinin oluşturduğu Proje Geliştirme Maliyeti olarak kabul edilmiş olup yaklaşık 240.000.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Geliştirme Maliyetinin, İnşaat Maliyetleri toplamına oranı yaklaşık %89 olarak hesaplanmıştır.

İnşaat Maliyeti (468 adet bağ.bölüm ve ortak alanları için) = 56.489.998 .-TL

**Proje Geliştirme Maliyeti/ İnşaat Maliyeti = 0,89**

<b>Proje Geliştirme Maliyeti = 50.276.098 .-TL</b>
--

#### **468 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri**

468 adet bağımsız bölümün mevcut duruma esas toplam değeri yukarıda hesaplanmış olan 3 ayrı değer (arsa değeri+inşaat maliyeti + geliştirme maliyeti) toplamı ile elde edilmiş olan değer olacağından hareket ile mevcut duruma esas değer aşağıdaki şekilde 183.243.196.-TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa değeri (468 adet bağımsız bölüm için) =	76.477.099	.-TL
İnşaat Maliyeti (468 adet bağımsız bölüm ve ortak alanları için) =	56.489.998	.-TL
Proje Geliştirme Maliyeti =	50.276.098	.-TL
<b>468 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri =</b>	<b>183.243.196</b>	<b>.-TL</b>
<b>468 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri (USD) =</b>	<b>100.683.074</b>	<b>.-USD</b>



### 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Toplam satılabilir alan çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 176.956,90 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Bu alanların kullanım tiplerine göre dağılımları nakit akışı tablosunda belirtilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışları 2011 yılının Temmuz ayından itibaren düzenlenmiş olup 2011 yılı gerçekleşmiş nakit akışlar olarak tabloya girilmiştir. Gerçekleşmiş olan nakit akışlarına ilişkin veriler satışı yapılmış olan ünite adedi ve alanları ile ilgili değerlerin oranlanması ile elde edilmiştir. 2011 temmuz ayından önce yapılmış olan satışlar da 1.dönem içinde değerlendirilmiştir.
- Sonraki 3 dönem için öngörülen nakit akışları oluşturulmuş olup sonuç olarak 2.dönem başı olan 2012 yılı Temmuz Ayı değeri net bugünkü değer olarak hesaplanmıştır.
- Farklı kullanım türleri için farklı satış hızları ve satış birim fiyatları belirlenmiş olup bu değerler gerçekleşmiş nakit akışları içinde toplanılmış veriler üzerinden öngörülmüştür.
- Satış değerlerinin her yıl bir önceki yıla oranla %12 artış göstereceği kabul edilmiştir.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,82 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan % 44,15 hasılat payının değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre projenin tamamı için düzenlenmiş olan ve aşağıda sunulan Nakit akımları tablosundan elde edilen toplam değer %44,15' i dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 403.177.018.-TL sonucuna ulaşılmıştır.

468 Adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamı 24.762,23 m<sup>2</sup> dir. Değerlemesi yapılan 468 adet taşınmazın arsa paylarına bağlı olarak geliştirilmiş arsa değerinin ise 107.645.530.-TL olduğu görülmüştür.

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

### 6.3.3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin net bugünkü değeri için %11,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda **913.198.228.-TL (501.757.268-USD)** olarak takdir edilmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)</b>	<b>913.198.228 .-TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)</b>	<b>501.757.268 .-USD</b>

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan ofis-dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut G.Y.O.A.Ş. Payına düşen Değeri (TL)</b>	<b>403.177.018 .-TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)</b>	<b>221.525.834 .-USD</b>

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan ofis-dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Bağımsız bölümlerin tamamlanmış olmaları durumundaki şerefiye kriterleri doğrultusunda ayarlanmış birim değerler, ekteki bağımsız bölüm değer tablosunda verilmiştir.

<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (468 ADET BAĞ.BÖLÜM)</b>		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1,82.-TL)	EURO (2,25.-TL)
183.243.195,53	100.683.074,46	81.441.420,23
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1,82.-TL)	EURO (2,25.-TL)
913.198.227,70	501.757.267,97	405.865.878,98
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%44,15)</b>		
KDV HARİÇ (-TL)	USD (1,82.-TL)	EURO (2,25.-TL)
403.177.017,53	221.525.833,81	179.189.785,57

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu ticaret kullanımlı taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. proje bünyesindeki 468 adet bağımsız bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Etap 4.Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi için ilgili olmak üzere toplam 7 parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje için 02.06.2008 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmıştır. Bu metne göre ; ana sözleşmenin "sözleşmenin türü ve bedeli başlıklı 6. maddesi ile "Toplam Gelirin Paylaşılması ve Şirket Payı Toplam Gelirinin Ödenmesi" başlıklı 9.maddesindeki bu sözleşmeye göre 766.000.000.-TL + KDV satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 44,15 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 338.189.000.-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Şayet yüklenici talep ederse aşağıdaki şartların sağlanması ve ŞİRKET'in onayı ile "Satış Toplam Geliri" artışı ile ilgili olarak ŞİRKET ile YÜKLENİCİ arasındaki bu sözleşmenin "Sözleşme Değişikliği" başlıklı maddesi gereğince "Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni)" imzalanabilir.

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

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

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 468 bağımsız bölümün Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1.Kısım 4.Bölge projesi kapsamındaki 7 adet parsel üzerinde yer alan 468 adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;

rapor konusu proje bünyesindeki 468 adet bağımsız bölümün

11.07.2012 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

**183.243.196 .-TL**

(YüzseksenüçmilyonikiyüzkırküküçbinyüzdoksanaltıTürkLirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**216.226.971 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

468 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>183.243.196</b>	<b>100.683.074</b>	<b>81.441.420</b>	<b>216.226.971</b>

1 USD = 1,8200 .-TL

1 EURO = 2,2500 .-TL

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A. Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Halil İbrahim AKYILDIZ**

Lisans No : 400843

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.