

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ
AYAZAĞA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
KAPSAMINDAKİ 10622 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ
AĞAOĞLU MASLAK 1453 PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	14.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	14.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	22.11.2012
RAPOR TARİHİ	24.12.2012
RAPOR NO	EML-1211030
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ AYAZAĞA 1.ETAP AĞAOĞLU MASLAK 1453 PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	AYAZAĞA MAHALLESİ AKSAYA CADDESİ MASLAK 1453 PROJESİ (10622 ADA 1 PARSEL) ŞİŞLİ / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



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** - 5166 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Li
- Ek 2** - İNA tablosu
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazın 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.**

Büyükdere Caddesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No: 4
Kat: 2 Mecidiyeköy / İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve 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 projenin ve proje bünyesindeki 5166 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 24.12.2012 tarih ve EML-1211030 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Halil İbrahim AKYILDIZ ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almıştır.

Onur ÖZGÜR ve Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, AYAZAĞA MAHALLESİ, ADA: 10622, PARSEL: 1, ALANI:201.623,32 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	10622 ADA 1 PARSEL E: 2,20 H:SERBEST " KONUT ALANI", YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	927.467.272,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	957.467.272,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.434.401.862,22 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.219.231.101,28 TL
5166 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	3.297.907.385,60 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : ŞİŞLİ
Bucağı :
Mahallesi : M.AYAZAĞA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 10622
Parsel No : 1
Alanı : 201.623,32 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 1453
Cilt No : 30
Sayfa No : 2875
Tapu Tarihi : 26.01.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden 18.10.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde ;

Şişli 4.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.05.2011 tarih , 2011/342E sayılı mahkeme müzekkesi numaralı dosyasında davalıdır.(13.05.2011 tarih , 8280 yevmiye ile)

Sürmekte Olan Bu Davalar İle İlgili Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza verilen belge ve bilgiler aşağıdaki gibidir ;

1-İSTANBUL 12. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 2011/130 E. Sayılı Dosya

Davacılar Fatih KAZDAL , Emine KAMBUR, Hüseyin KAZDAL ve Havva KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Maliye Hazinesi aleyhine açılan davada davacı; ortak mirasbırakanları tarafından kendilerine intikal eden 4 pafta 73 ve 1 pafta 44 sayılı taşınmazların kök malik Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken, şuyulandırma işlemi sonucunda Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmaz içerisinde bırakıldığı, daha sonra bu taşınmazın Toplu Konut İdaresi ve oradan da Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçtiği iddiası ile 145 parsel sayılı taşınmaza ait tapu kaydının hisseleri oranında iptali ile kendi adlarına tescilini talep etmektedir. Mahkeme tarafından, dava konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine "dava açıldığına dair" şerh konulmasına karar verilmiştir.Söz konusu şerh tasarrufu önleyici mahiyette değildir.

Dava konusu taşınmazlar üzerinde yerinde bilirkişi incelemesi yapılmış olup Bilirkişi Raporu beklenmektedir.

2-İSTANBUL 6. İDARE MAHKEMESİ 2010/2480 E. Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır.

Dosyaya ibraz edilen 10.01.2012 tarihli bilirkişi raporunda dava konusu planın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu sonucuna varılmış, buna karşılık Sayın Mahkeme 22.02.2012 tarihinde Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine karar vermiştir. Bahse konu rapora tarafımızca itiraz edilmiştir. Yargılama devam etmektedir.

3-İSTANBUL 6. İDARE MAHKEMESİ 2011/1989 E. Sayılı Dosya

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmazın amaç ve devir sınırları dışında satış gösterilerek Emlak Konut GYO A.Ş. ye devredildiği iddiası ile Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki satış protokolünün iptaline karar verilmesini talep etmiştir. Sayın Mahkeme 23.03.2012 tarihinde davacının dava açma ehliyeti bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar vermiştir.

4-İSTANBUL 5. İDARE MAHKEMESİ 2011/1531 E. Sayılı Dosya

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmazın Akdeniz İnşaat Ve Eğitim A.Ş. ye % 35,50 oran ve 3.250.000.000 TL'lik bedelle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı esasına göre ihale edilmesi ve bu ihaleye dayalı olarak imzalanan sözleşmenin iptali ve yürütmesinin durdurulmasını talep etmiştir.

Mahkeme 26.04.2012 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş olup, bu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Şerhler Hanesinde ;

99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(05.06.2012 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine) (Başlama Tarihi : 05.06.2012 Süre : 99 yıl) - 20.06.2012 tarih , 10594 vevmive ile

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyetindeki değişikliklerin aşağıdaki gibi olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Taşınmaz 31.05.2010 tarih , 4417 yevmiye ile Maliye Hazinesi tarafından ifraz nedeni ile edinilmiş olup , 01.06.2010 tarih , 4465 yevmiye ile TOKİ ' ye devir olmuştur. Taşınmaz 06.10.2012 tarih , 11842 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Tüm bu işlemler gerçekleştirilirken taşınmazın ada no'su 1 , parsel no'su 145 şeklindedir. Daha sonra 26.01.2012 tarih , 1453 yevmiye ile taşınmaz ifraz nedeni ile 10662 ada 1 parsel olarak tanımlanmış ve tapu kaydı malik Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kalmak kaydı ile yenilenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden tarihinde alınan ve ekte sunulan 07.11.2012 tarih 29504 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Söz konusu 10622 Ada 1 parsel 1/1000 ölçekli 16.09.2012 t.t.li "Ayazağa Gecekodu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı"nda Emsali E=2,20 ve H=Serbest olmak üzere Avan Projeye göre uygulama yapılacak Konut alanında kalmaktadır.

Konut alanlarında belirlenen yapılaşma emsal değerlerinden kullanılmak kaydı ile zemin ve üst katlarda toplam inşaat alanının %20 sinin bağımsız ticari birimler olarak kullanılmasına izin verilebilir. Bu ticari birimler içerisinde iş merkezi , ofis , büro , alışveriş merkezleri , çok katlı mağaza , çarşı , otel , motel , konaklama tesisleri , sinema , tiyatro , konser salonları , sergi salonları , moda merkezi , restoran , kafe ,bar , lokanta , gazino gibi yeme içme üniteleri , yönetim binaları , banka , finansal kurumlar , apart konut rezidans kullanımları yer alabilir. Bu alanlarda ilgili kurumların görüşleri alınarak özel eğitim , özel kreş , özel sağlık kurumları yer alabilir. Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlarda yukarıda sayılan ticari fonksiyonları herhangi bir sınırlamaya bağlı kalmadan yapılabilir.

10622 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 1 ada 145 no'lu ana gayrimenkulün ifrazı sonucunda oluşmuştur. Söz konusu 1 ada 145 no'lu parsel 21.03.2003 tasdik tarihli , 1/5000 ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planına göre Jandarma Komutanlığı Askeri Alan / İç İşleri Bakanlığı Askeri Alan olarak geçmektedir. Şişli Belediyesi tarafından hazırlanan 27.10.2009 tarih , 09/J-579 no'lu teklif yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne onay için gönderilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Paftası'nda Jandarma Komutanlığı Askeri Alan / İç İşleri Bakanlığı Askeri Alan olarak gösterilmiştir. Parsel için bu plan onaylanmadan İstanbul 1.İdare Mahkemesi 10.03.2010 tarih , 2010/367 esas ve 2010/338 karar no ile 1/5000 ölçekli plan için yürütmeyi durdurma kararı almıştır. 145 no'lu parsel 11.08.2010 tarih , 4077 sayılı Başbakanlık Oluru ile 775 sayılı Gecekodu Kanunu kapsamında " Gecekodu Önleme Bölgesi " olarak ilan edilmiştir. Parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Ayazağa Gecekodu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Ayazağa Gecekodu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı 11.08.2010 tarih , 4077 sayılı Başbakanlık

Oluru ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19.Maddesi ve Uygulama Yönetmeliği'nin 59.Maddesi uyarınca TOKİ tarafından onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre 145 no'lu parsel ; kısmen konut alanı , kısmen park alanı , kısmen askeri alan , kısmen dini tesis alanı , kısmen idari tesis alanı , kısmen ilköğretim tesis alanı , kısmen özel kreş alanı , kısmen özel sağlık tesis alanı , kısmen sosyal kültürel tesis alanı , kısmen yol alanında kalmaktadır. 1 ada 145 parsel numaralı taşınmazın ifrazı sonucunda 10622 ada 1 parsel oluşmuştur. Söz konusu parsel 16.09.2011 tarih ve 18.04.2012 tarih ile tasdik edilmiş olan 1/5000 ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre E=2,20 , TAKS=0,55 H=Serbest olmak üzere konut alanında kalmaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

10622 Ada , 1 Parsel üzerinde yapımına başlanması planlanan yapılara ait dosyaların ilk ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir;

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
10622/1	A BLOK A1 TİPİ	02.03.2012	1/49	293	67.136,06
10622/1	A BLOK B1 TİPİ	02.03.2012	1/48	409	104.757,58
10622/1	A BLOK B2 TİPİ	02.03.2012	1/40	318	60.652,96
10622/1	A BLOK C1 TİPİ	02.03.2012	1/41	176	34.246,76
10622/1	A BLOK C2 TİPİ	02.03.2012	1/42	152	30.376,85
10622/1	A BLOK OA TİPİ	02.03.2012	1/45	67	206.444,63
10622/1	A BLOK E TİPİ	02.03.2012	1/43	0	13.383,64
10622/1	A BLOK L TİPİ	02.03.2012	1/44	137	54.827,28
10622/1	B BLOK A2 TİPİ	02.03.2012	1/58	293	69.612,19
10622/1	B BLOK A3 TİPİ	02.03.2012	1/57	228	65.379,77
10622/1	B BLOK C3 TİPİ	02.03.2012	1/56	153	29.572,77
10622/1	B BLOK C4 TİPİ	02.03.2012	1/55	121	25.094,61
10622/1	B BLOK C5 TİPİ	02.03.2012	1/54	122	25.197,24

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
10622/1	B BLOK C6 TİPİ	02.03.2012	1/53	80	22.291,47
10622/1	B BLOK C7 TİPİ	02.03.2012	1/52	88	24.895,15
10622/1	B BLOK C8 TİPİ	02.03.2012	1/51	183	34.587,89
10622/1	B BLOK T O1 TİPİ	02.03.2012	1/50	228	38.431,92
10622/1	B BLOK T O2 TİPİ	02.03.2012	1/46	152	16.663,06
10622/1	B BLOK OB TİPİ	02.03.2012	1/47	106	257.505,07
10622/1	C BLOK A4 TİPİ	02.03.2012	1/59	292	66.435,39
10622/1	C BLOK A5 TİPİ	02.03.2012	1/60	232	61.903,08
10622/1	C BLOK C9 TİPİ	02.03.2012	1/61	124	25.181,88
10622/1	C BLOK C10 TİPİ	02.03.2012	1/62	123	26.327,90
10622/1	C BLOK C11 TİPİ	02.03.2012	1/63	153	29.505,72
10622/1	C BLOK C12 TİPİ	02.03.2012	1/64	140	33.872,63
10622/1	C BLOK C13 TİPİ	02.03.2012	1/65	89	25.133,00
10622/1	C BLOK C14 TİPİ	02.03.2012	1/66	83	23.124,83
10622/1	C BLOK T O3 TİPİ	02.03.2012	1/67	153	32.323,36
10622/1	C BLOK OC TİPİ	02.03.2012	1/68	148	258.257,45
10622/1	D BLOK B3 TİPİ	02.03.2012	1/39	331	99.761,53
10622/1	D BLOK B4 TİPİ	02.03.2012	1/38	407	70.699,32
10622/1	D BLOK C15 TİPİ	02.03.2012	1/37	202	34.540,04
10622/1	D BLOK C16 TİPİ	02.03.2012	1/36	189	31.497,70
10622/1	D BLOK TO4 A	02.03.2012	1/28	279	32.128,34
10622/1	D BLOK TO4 B	02.03.2012	1/27	288	45.359,05
10622/1	D BLOK OD TİPİ	02.03.2012	1/26	5	251.093,86
10622/1	D BLOK D TİPİ	02.03.2012	1/29	1	9.015,08
10622/1	D BLOK F TİPİ	02.03.2012	1/35	61	16.209,30

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
10622/1	D BLOK G TİPİ	02.03.2012	1/34	21	7.448,27
10622/1	D BLOK H TİPİ	02.03.2012	1/33	116	24.278,86
10622/1	D BLOK I TİPİ	02.03.2012	1/32	58	13.121,09
10622/1	D BLOK J TİPİ	02.03.2012	1/31	41	14.338,66
10622/1	D BLOK K TİPİ	02.03.2012	1/30	1	4.240,71
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					2.416.853,95

10622 Ada , 1 Parsel üzerinde yapımına başlanması planlanan yapılara ait 1.tadilat ruhsat bilgileri aşağıdaki gibi olup blok isimleri , toplam inşaat alanı ve bağımsız bölüm adetleri değişmiştir. Parselde bulunan bloklar 18.07.2012 tarih , 1/27...1/68 no'lu tadilat ruhsatlarına sahiptirler.

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
10622/1	A1	18.07.2012	12/1-49	265	56.485,90
10622/1	A2	18.07.2012	12/1-58	265	59.261,90
10622/1	A3	18.07.2012	12/1-57	228	52.292,00
10622/1	A4	18.07.2012	12/1-59	264	57.648,70
10622/1	A5	18.07.2012	12/1-60	232	51.419,60
10622/1	B1	18.07.2012	12/1-48	334	76.682,16
10622/1	B2	18.07.2012	12/1-40	232	43.257,90
10622/1	B3	18.07.2012	12/1-39	325	73.228,36
10622/1	B4	18.07.2012	12/1-38	238	47.640,20
10622/1	C1	18.07.2012	12/1-41	150	25.524,10
10622/1	C2	18.07.2012	12/1-42	151	25.159,50
10622/1	C3	18.07.2012	12/1-56	153	25.917,90
10622/1	C4	18.07.2012	12/1-55	122	21.651,60
10622/1	C5	18.07.2012	12/1-54	122	21.439,90
10622/1	C6	18.07.2012	12/1-53	80	13.899,66
10622/1	C7	18.07.2012	12/1-52	88	16.006,70
10622/1	C8	18.07.2012	12/1-51	151	25.997,80
10622/1	C9	18.07.2012	12/1-61	124	22.688,10
10622/1	C10	18.07.2012	12/1-62	123	21.020,50
10622/1	C11	18.07.2012	12/1-63	153	26.148,40

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
10622/1	C12	18.07.2012	12/1-64	115	24.287,20
10622/1	C13	18.07.2012	12/1-65	89	16.654,72
10622/1	C14	18.07.2012	12/1-66	83	14.885,30
10622/1	C15	18.07.2012	12/1-37	161	24.405,10
10622/1	D	18.07.2012	12/1-29	1	8.240,19
10622/1	E	18.07.2012	12/1-43	1	6.554,16
10622/1	F	18.07.2012	12/1-35	179	53.077,93
10622/1	OA	18.07.2012	12/1-45	11	117.415,62
10622/1	OB	18.07.2012	12/1-47	53	175.112,08
10622/1	OC	18.07.2012	12/1-68	69	183.172,99
10622/1	OD	18.07.2012	12/1-26	118	191.269,53
10622/1	T1	18.07.2012	12/1-50	148	25.372,25
10622/1	T2	18.07.2012	12/1-46	116	13.564,69
10622/1	T3	18.07.2012	12/1-67	124	21.928,99
10622/1	T4	18.07.2012	12/1-28	254	45.665,45
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					1.684.977,08

10622 Ada , 1 Parsel üzerinde yapımına başlanması planlanan yapılara ait dosyaların 2.tadilat ruhsat bilgileri aşağıdaki gibi olup blok isimleri , toplam inşaat alanı ve bağımsız bölüm adetleri değişmiştir. Parselde bulunan OC ve OD isimli Bloklar 24.09.2012 tarihinde sırası ile 12/1-68 ve 12/1-26 no'lu 2.tadilat ruhsatlarını almışlardır. 1.tadilat ruhsatlarında OC Bloкта 69 adet bağımsız bölüm bulunmakta iken 2.tadilat ruhsatında 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1.tadilat ruhsatlarında OD Bloкта 118 adet bağımsız bölüm bulunmakta iken 2.tadilat ruhsatında 26 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İlk ruhsatlara göre parsel üzerinde toplam 2.416.853,95 m² inşaat alanı ve 6.843 adet bağımsız bölüm bulunmakta iken 1.tadilat ruhsatlarına göre parsel üzerinde 1.684.977,08 m² inşaat alanı ve 5.322 adet bağımsız bölüm , 1.tadilat ruhsatlarına göre parsel üzerinde 1.684.977,08 m² inşaat alanı ve 5.166 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
10622/1	A1	18.07.2012	12/1-49	265	56.485,90
10622/1	A2	18.07.2012	12/1-58	265	59.261,90
10622/1	A3	18.07.2012	12/1-57	228	52.292,00
10622/1	A4	18.07.2012	12/1-59	264	57.648,70
10622/1	A5	18.07.2012	12/1-60	232	51.419,60
10622/1	B1	18.07.2012	12/1-48	334	76.682,16
10622/1	B2	18.07.2012	12/1-40	232	43.257,90
10622/1	B3	18.07.2012	12/1-39	325	73.228,36
10622/1	B4	18.07.2012	12/1-38	238	47.640,20
10622/1	C1	18.07.2012	12/1-41	150	25.524,10
10622/1	C2	18.07.2012	12/1-42	151	25.159,50
10622/1	C3	18.07.2012	12/1-56	153	25.917,90
10622/1	C4	18.07.2012	12/1-55	122	21.651,60
10622/1	C5	18.07.2012	12/1-54	122	21.439,90
10622/1	C6	18.07.2012	12/1-53	80	13.899,66
10622/1	C7	18.07.2012	12/1-52	88	16.006,70
10622/1	C8	18.07.2012	12/1-51	151	25.997,80
10622/1	C9	18.07.2012	12/1-61	124	22.688,10
10622/1	C10	18.07.2012	12/1-62	123	21.020,50
10622/1	C11	18.07.2012	12/1-63	153	26.148,40
10622/1	C12	18.07.2012	12/1-64	115	24.287,20
10622/1	C13	18.07.2012	12/1-65	89	16.654,72
10622/1	C14	18.07.2012	12/1-66	83	14.885,30
10622/1	C15	18.07.2012	12/1-37	161	24.405,10
10622/1	D	18.07.2012	12/1-29	1	8.240,19
10622/1	E	18.07.2012	12/1-43	1	6.554,16
10622/1	F	18.07.2012	12/1-35	179	53.077,93
10622/1	OA	18.07.2012	12/1-45	11	117.415,62
10622/1	OB	18.07.2012	12/1-47	53	175.112,08
10622/1	OC	24.09.2012	12/1-68	5	183.172,99
10622/1	OD	24.09.2012	12/1-26	26	191.269,53
10622/1	T1	18.07.2012	12/1-50	148	25.372,25
10622/1	T2	18.07.2012	12/1-46	116	13.564,69
10622/1	T3	18.07.2012	12/1-67	124	21.928,99
10622/1	T4	18.07.2012	12/1-28	254	45.665,45
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					1.684.977,08

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Hafriyat çalışmalarının başlamış olduğu görülmüş olup çelik konstrüksiyon satış ofisi inşaa edilmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluştta 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

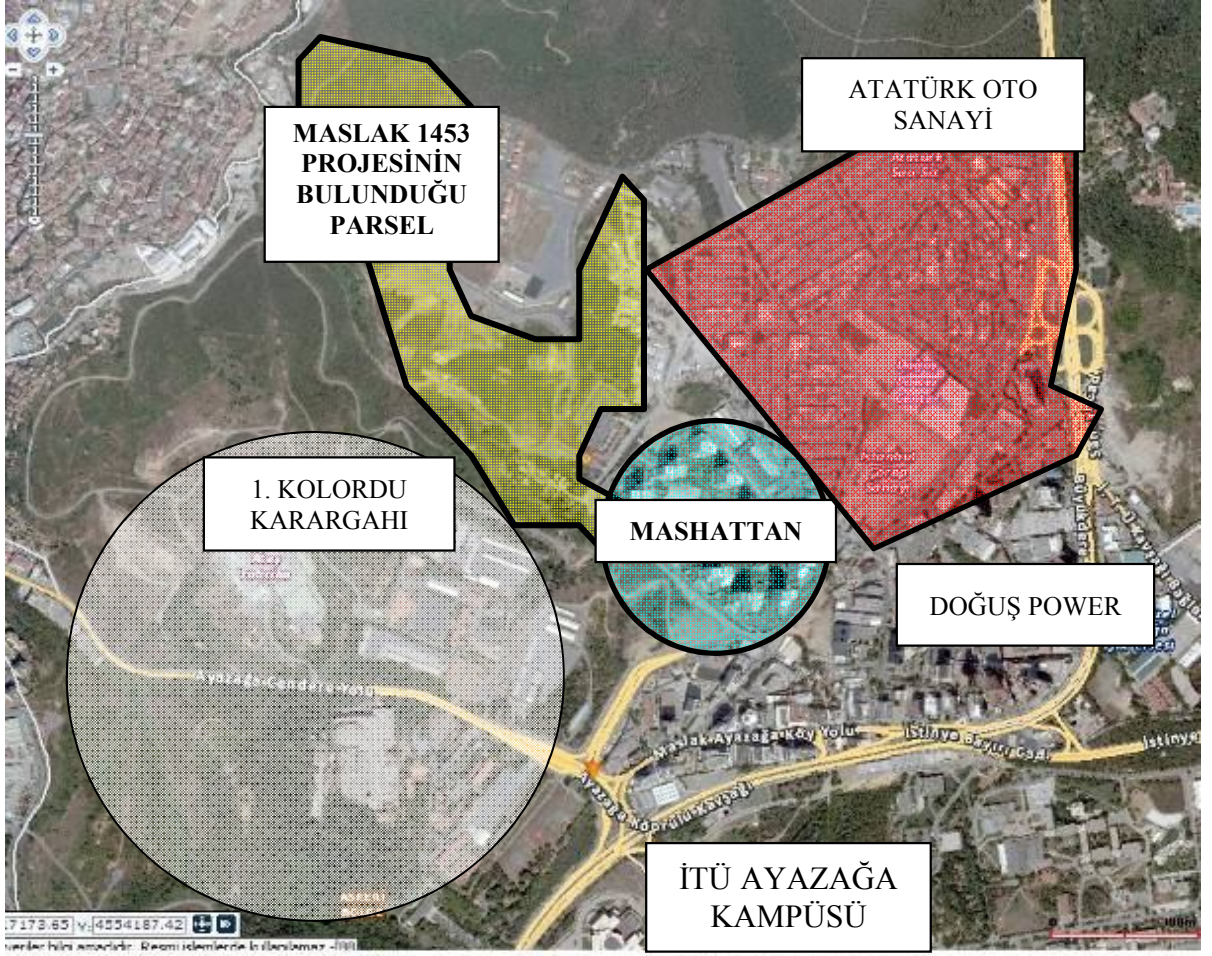
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi 201.623,32 m² alana sahip 10622 ada 1 parsel, üzerine inşa edilecek olan 4789 adet konut , 171 adet 2 katlı dükkan , 1 adet cafe , 1 adet çok amaçlı salon , 87 adet çok katlı dükkan , 2 adet çok katlı ofis , 1 adet doğalgaz çevrim santrali , 80 adet dükkan , 10 adet kioks , 1 adet moda merkezi , 175 adet ofis , 1 adet sinema , 1 adet spor merkezi , 2 adet tiyatro olmak üzere toplamda 5166 adet bağımsız bölümden oluşan Ağaoğlu Maslak 1453 isimli projedir.

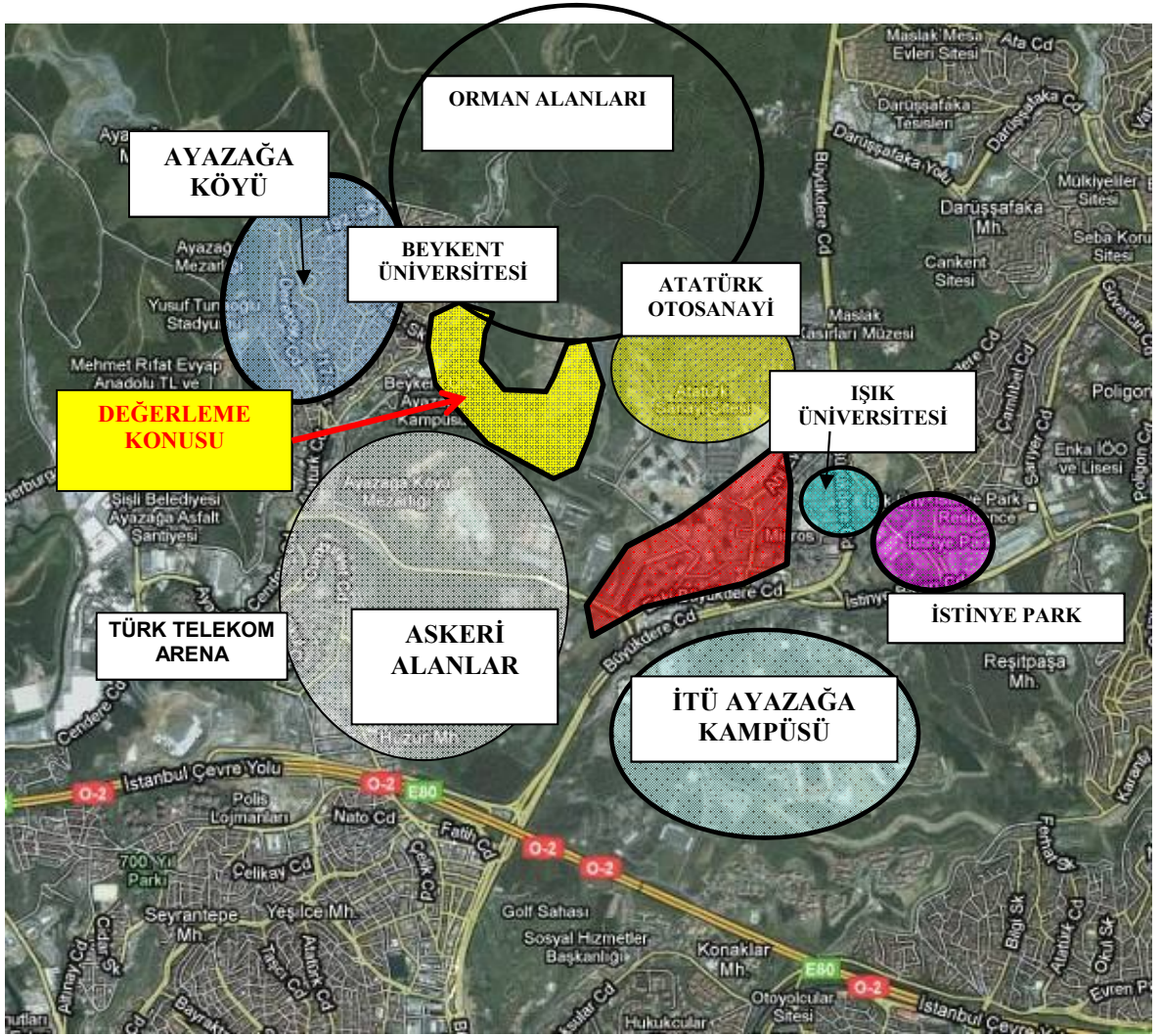
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge üzerindeki yapılanma genelde işyeri amaçlı kullanıma yönelik olup bunun dışında Ayazağa II Jandarma Komutanlığı, Yıldız Teknik Üniversitesi Yüksekokul Kampüsü, Fatih Ormanı (Park Orman) gibi önemli birimler ve alanlar konumlanmış vaziyettedir. Bölge kendi içersinde eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Bu fark bazı yerlerde 80-90 m. kotuna ulaşmaktadır. Değerlemeye konu proje; Zincirlikuyu'dan Haciosman'a kadar devam eden, İstanbul Avrupa Yakası'nın en önemli ulaşım arterlerinden olan Büyükdere Caddesi'ne yakın bir konumdadır. Bölge; uzun yıllardır İstanbul Avrupa Yakası'nın önemli merkezi is alanı bölgelerinden olan Zincirlikuyu- Levent hattının devamında, son yıllarda yeni projelerin ve plazaların yapılmasıyla gündün güne gelişmekte ve büyümekte olan Ofis binalarının neredeyse %100 doluluk oranına ulaştığı bölgede; Sun Plaza, Oyakbank Genel Müdürlük Binası, Garanti Leasing, Ayazağa İş Merkezi, Park Plaza, Giz Plaza, Güney Plaza, Sun Plaza, Veko Giz Plaza, Spring Giz Plaza, Giz 2000 Plaza, İz Plaza, Oycan Plaza, Maslak Beybi Giz Plaza, Maslak Plaza, Shereton Plaza Otel, Nuroi Plaza, Tekstilbank Genel Müdürlüğü gibi çok katlı plazalar, Ayazağa İlköğretim Okulu, Büyükdere Caddesi' nin karşı tarafında ise Harp Akademileri, İTÜ Maslak Kampüsü, Özel Işık Okulları, İstinye Park bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza ulaşım Büyükdere Caddesi'nden Ayazağa'ya uzanmakta olan Ayazağa Köyü Yolu devam edilmek suretiyle sağlanmaktadır.Proje Mashattan Projesi'ne yaklaşık 500 metre , Ayazağa Merkeze yaklaşık 1 km. , Maslak Oto Sanayi Sitesi'ne yaklaşık 2 km. , Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 3 km. , Mecidiyeköy Merkeze yaklaşık 7 km. mesafededir.









3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ağaoğlu Maslak 1453 projesi 201.623,32 m² alan üzerine kurulması planlanan 35 blok ve 5166 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Parsel üzerinde dükkan , moda merkezi , ofis , tiyatro ve konut olarak lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Parsel üzerinde hali hazırda inşaat çalışması başlamamıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; 10622 ada 1 parselde A1, A2, A3, A4, A5 , B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4 , C5 , C6 , C7 , C8 , C9 , C10 , C11 , C12 , C13 , C14 , C15 , D, E , F , OA , OB, OC , OD , T1 , T2 , T3 , T4 blok olmak üzere toplamda 35 blokta 5166 adet bağımsız bölüm olmak üzere farklı tipte, farklı nitelikte ve farklı konumda bağımsız bölümlerdir. Emlak Konut GYO. 'dan alınan stok listesine göre ekli listede bağımsız bölümlerin yaklaşık brüt kullanım alanları belirtilmiştir.

Projesinde;

A1 Blokta : 259 adet daire , 1 adet 2 katlı dükkan , 5 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 265 adet bağımsız bölüm ,

A2 Blokta : 259 adet daire , 1 adet 2 katlı dükkan , 5 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 265 adet bağımsız bölüm ,

A3 Blokta : 225 adet daire , 3 adet 2 katlı dükkan olmak üzere toplam 228 adet bağımsız bölüm ,

A4 Blokta : 259 adet daire , 5 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 264 adet bağımsız bölüm ,

A5 Blokta : 225 adet daire , 4 adet 2 katlı dükkan , 3 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 232 adet bağımsız bölüm ,

B1 Blokta : 331 adet daire , 3 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 334 adet bağımsız bölüm ,

B2 Blokta : 230 adet daire , 2 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 232 adet bağımsız bölüm ,

B3 Blokta : 322 adet daire , 3 adet 2 katlı dükkan olmak üzere toplam 325 adet bağımsız bölüm ,

B4 Blokta : 236 adet daire , 2 adet 2 katlı dükkan olmak üzere toplam 238 adet bağımsız bölüm ,

C1 Blokta : 147 adet daire , 3 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 150 adet bağımsız bölüm ,

C2 Blokta : 148 adet daire , 3 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 151 adet bağımsız bölüm ,

C3 Blokta : 148 adet daire , 1 adet 2 katlı dükkan , 4 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 153 adet bağımsız bölüm ,

C4 Blokta : 117 adet daire , 1 adet 2 katlı dükkan , 4 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 153 adet bağımsız bölüm ,

C5 Blokta : 117 adet daire , 5 adet 2 katlı dükkan olmak üzere toplam 151 adet bağımsız bölüm ,

C6 Blokta : 77 adet daire , 3 adet 2 katlı dükkan olmak üzere toplam 80 adet bağımsız bölüm ,

C7 Blokta : 84 adet daire , 4 adet 2 katlı dükkan olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm ,

C8 Blokta : 148 adet daire , 3 adet 2 katlı dükkan olmak üzere toplam 151 adet bağımsız bölüm ,

C9 Blokta : 117 adet daire , 7 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 124 adet bağımsız bölüm ,

C10 Blokta : 117 adet daire , 6 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm ,

C11 Blokta : 148 adet daire , 5 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 153 adet bağımsız bölüm ,

C12 Blokta : 113 adet daire , 1 adet 2 katlı dükkan , 1 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 115 adet bağımsız bölüm ,

C13 Blokta : 84 adet daire , 3 adet 2 katlı dükkan , 2 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 89 adet bağımsız bölüm ,

C14 Blokta : 77 adet daire , 4 adet 2 katlı dükkan , 2 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 83 adet bağımsız bölüm ,

C15 Blokta : 159 adet daire , 2 adet 2 katlı dükkan olmak üzere toplam 161 adet bağımsız bölüm ,

D Blokta : 1 adet çok katlı dükkan olmak üzere 1 adet bağımsız bölüm ,

E Blokta : 1 adet doğalgaz çevrim santrali olmak üzere 1 adet bağımsız bölüm ,

F Blokta : 1 adet spor merkezi , 175 adet ofis , 2 adet çok katlı ofis , 1 adet cafe olmak üzere toplam 179 adet bağımsız bölüm ,

OA Blokta : 4 adet çok katlı dükkan , 7 adet 2 katlı dükkan olmak üzere 11 adet bağımsız bölüm ,

OB Blokta : 28 adet dükkan , 3 adet çok katlı dükkan , 18 adet 2 katlı dükkan , 1 adet çok amaçlı salon , 1 adet moda merkezi , 2 adet tiyatro olmak üzere 53 adet bağımsız bölüm ,

OC Blokta : 5 adet dükkan olmak üzere 5 adet bağımsız bölüm ,

OD Blokta : 26 adet dükkan 26 adet bağımsız bölüm ,

T1 Blokta : 148 adet daire olmak üzere 148 adet bağımsız bölüm ,

T2 Blokta : 116 adet daire olmak üzere 116 adet bağımsız bölüm ,

T3 Blokta : 124 adet daire olmak üzere 124 adet bağımsız bölüm ,

T4 Blokta : 254 adet daire olmak üzere 254 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje bünyesindeki konutlar stüdyo tipi , 1+1. 2+1. 3+1. 4+1 olarak farklı tiplerde tasarlanmıştır. Ofisler ; ofis ve çok katlı olarak , dükkanlar da yine dükkan , 2 katlı dükkan ve çok katlı dükkan olarak tasarlanmıştır.

Proje bünyesinde yer alan bloklardaki konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler çarşaf listelerden alınmış olan satışa esas brüt alanlar toplamıdır.

Blok Adı	Konut Adedi	Konut alanı (m ²)
A1	259	33.834,67
A2	259	33.816,15
A3	225	29.755,57
A4	259	33.817,56
A5	225	29.729,94
B1	331	46.555,79
B2	230	26.951,34
B3	322	44.921,26
B4	236	29.399,44
C1	147	15.250,09
C2	148	14.969,88
C3	148	14.969,86
C4	117	11.453,65
C5	117	11.463,24
C6	77	7.618,20
C7	84	8.873,31
C8	148	15.913,22
C9	117	11.467,94
C10	117	11.453,04
C11	148	14.972,21
C12	113	13.069,05
C13	84	8.862,38
C14	77	7.607,16
C15	159	16.321,29
T1	148	17.702,42
T2	116	9.219,06
T3	124	14.504,42
T4	254	30.857,87
TOPLAM	4.789	565.330,01

Blok Adı	Dükkan Adedi (Dükkan - 2 Katlı Dükkan - Çok Katlı Dükkan)	Dükkan Alanı (m ²)
A1	6	2.338,09
A2	6	2.418,59
A3	3	1.426,86
A4	5	2.040,79
A5	7	2.104,34
B1	3	1.287,55
B2	2	742,87
B3	3	937,86
B4	2	604,17
C1	3	1.149,75
C2	3	1.943,04
C3	5	2.236,23
C4	5	2.009,91
C5	5	1.996,62
C6	3	731,13
C7	4	1.117,83
C8	3	586,54
C9	7	2.200,07
C10	6	2.126,56
C11	5	1.951,05
C12	2	1.434,66
C13	5	1.766,15
C14	6	1.716,52
C15	2	471,46
D	1	7.703,06
OA	11	4.023,55
OB	49	10.391,87
OC	5	4.088,72
OD	26	6.427,59
TOPLAM	193	69.973,43

Blok Adı	Ofis Adedi (Ofis - Çok Katlı Ofis)	Ofis Alanı (m ²)
F	177	34.669,38
TOPLAM	177	34.669,38

Blok Adı	Moda Merkezi Adedi	Moda Merkezi Alanı (m ²)
OB	1	7.725,25
TOPLAM	1	7.725,25

Blok Adı	Tiyatro Adedi	Tiyatro Alanı (m ²)
OB	2	9.958,75
TOPLAM	2	9.958,75

Blok Adı	Spor Merkezi Adedi	Spor Merkezi Alanı (m ²)
F	1	9.077,22
TOPLAM	1	9.077,22

Blok Adı	Cafe Adedi	Cafe Alanı (m ²)
F	1	448,75
TOPLAM	1	448,75

Blok Adı	Çok Amaçlı Salon Adedi	Çok Amaçlı Salon Alanı (m ²)
OB	1	5.796,59
TOPLAM	1	5.796,59

Blok Adı	Doğalgaz Çevrim Santrali Adedi	Doğalgaz Çevrim Santrali Alanı (m ²)
E	1	1.846,77
TOPLAM	1	1.846,77

GENEL TOPLAM	5.166	704.826,15
---------------------	--------------	-------------------

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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

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

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

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

4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli kuzeyden Sarıyer, güneyden Beyoğlu, doğudan Beşiktaş ve batıdan Kağıthane ilçeleri ile sınırlıdır. Bölge genelde bir yerleşim ve sanayi bölgesi olup, bitki örtüsü olarak sadece fatih ormanlarının bir kısmı bölge dâhilinde bulunmaktadır.Şişli ilçesi hızlı bir değişim içindedir. 21 yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir İmalat sanayii daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir.Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.Maslak, İstanbul'un kuzeyinde bulunmaktadır. Maslak, İstanbul'un son yıllardaki en popüler is ve

Bunda en önemli pay, Maslak'ın ana geçiş arterlerinin kesişim noktasında olması ve şehir merkezine kuzey yönünden bağlantı noktası olmasındadır. Büyükdere Caddesi, Maslak'ın şehir merkezine bağlandığı ana geçiş arteridir; bu nedenle son dönemlerde planlanan projeler çoğunlukla Büyükdere Caddesi etrafında yapılmak istenmiştir. Son yıllarda, özellikle Levent-Maslak aksisinde birçok prestijli ofis, alışveriş merkezi ve konut projeleri göze çarpmaktadır. Bunun en önemli nedeni, 1990 ların ikinci yarısından itibaren İstanbul şehir merkezinin kuzeye doğru bir yönelme yaşaması ve alternatif yerleşim alanlarının bu bölgede yaratılmasıdır. Ayrıca, son yıllarda Maslak'ın İstanbul'un iş merkezi olarak yapılandırılması çalışmalarını neticesinde birçok uluslararası grubun bu bölgeye yerleşmesi bölgeye stratejik bir önem kazandırmakla beraber artan yabancı nüfus, İstanbul'a turizm getirisi sağlamıştır. Bunun sonucu olarak da daha çok iş, yerleşim ve eğlence merkezine ihtiyaç duyulmuştur İstanbul'un Sisli ilçesine bağlı bir semt ve mahalledir.

Kuzeyinde ve doğusunda Sarıyer ilçesi, batısında yine Sisli ilçesine bağlı olan Ayazaga, güneyinde Huzur mahalleleri yer alır. Ayrıca güneydoğuda Beşiktaş ilçesiyle komşudur. Komşu Sisli mahalleleri olan Ayazaga ve Huzur ile birlikte bu üç mahalle Sisli'nin geri kalan mahallerinden ayrı kalan bir öbek oluşturur ve Sisli'nin diğer mahallelerine Büyükdere Caddesi'yle bağlanırlar. Maslak bundan 25 yıl öncesine kadar bir benzin istasyonu ile birkaç yapıdan oluşan bir yerken, günümüzde birçok uluslararası şirketin genel müdürlüğünü barındıran, modern gökdelenleri, yoğun trafığı ve sert rüzgârı ile İstanbul'un ve Türkiye'nin en önemli semtlerinden birisidir. Semt içinde nüfus, çalışma saatleri arasında büyük oranda artar, onun dışında yerleşik nüfus pek seyrek. İTÜ'nün ana yerleşkesi ve Harp Akademileri Maslak'ta bulunmaktadır.

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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

Özellikle son aylarda Maslak çevresinde Is Merkezi, ticari bina ihtiyacının karşılanması yönelik yapılan adımlar ve gerçekleştirilen projeler, bölgedeki arsa değerlerini yükseltmiştir. Gerek ulusal gerekse de uluslararası grupların gayrimenkul yatırımları için bölgeyi tercih etmesi söz konusu değer artışında önemli birer etken olmuştur. İstanbul' un en önemli ticaret ve sanayi merkezlerinden biri olan Maslak Semti'nde otomotiv, finans, metal sanayi çeşitlenmesi, küçük - büyük atölyeler, ticarethaneler ile ticaret merkezleri özellikler yüksek katlı uluslararası firmalar hizmet veren plazalar bulunmaktadır. Yeni bina yapılaşmaları daha çok is merkezi, plaza tipi işletmelere yöneliktir.

Bölgede iş merkezleri ve ticaret merkezlerinin de talep görmesi bölgedeki rezidansların tercih edilmesini sağlamaktadır. Öte yandan Avrupa yakasında İhlamur –Fulya bölgesi de rezidans projeleri açısından tercih edilir bir bölge olarak son yıllarda öne çıkmaktadır. Son dönemde bu bölgede yapılan önemli projelerle Fulya rezidanslar açısından çekim bölgesi haline gelmiştir.

Bölgede incelenen projelerin tamamı A+ ve A sosyo-ekonomik grubu hedeflemektedir. Konut projelerini özellikle Maslak ve Levent'teki iş merkezlerinde çalışan ve üst gelir grubuna mensup aileler tercih etmektedir. Bölgede rezidans tarzı projeler son yıllarda hız kazanmıştır. Projelerin hemen hepsinde sosyal tesis, kapalı otopark gibi imkanlar sunulmaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü, Şişli Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü, Emlak Konut GYO ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Yapı ruhsatları alınmıştır.
- * Bölgede yüksek ticari potansiyel bulunmaktadır.
- * Ağaoğlu Maslak 1453 ismi ile tasarlanan proje güvenli, sosyal donatıları olan lüks konut projesi olarak tasarlanmıştır.
- * TEM ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Küresel boyutta yaşanan kriz nedeni ile konut ve ticari mülklere olan talep düşmüş durumdadır.
- * Finans merkezinde yer almasına karşın, araç ve insan yoğunluğunun düşük olduğu konumda yer almaktadır.

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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - 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, değerlendirilmesi 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

Değerleme konusu İstanbul Şişli Ayazağa 1.Etap Projesine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.
Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

*** GİRGİN EMLAK**

Tel : 0 543 598 55 99

Yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 7.100 m² alanlı olarak pazarlanan , E=2.00 , konut imarlı olduğu belirtilen arsanın 39.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(5.493.-TL/m²)

*** SAHİBİNDEN**

Tel : 0 532 236 78 31

Yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 14.000 m² alanlı olarak pazarlanan , E=2.00 , konut imarlı olduğu belirtilen arsanın 73.800.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(5.271.-TL/m²)

*** RESİDENCE EMLAK**

Tel : 0 212 444 15 147

Yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 3.800 m² alanlı olarak pazarlanan , E=2.00 , konut imarlı olduğu belirtilen arsanın 19.800.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(5.211.-TL/m²)

*** REMAX EFOR EMLAK**

Tel : 0 216 463 13 14

Yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 26.000 m² alanlı olarak pazarlanan , E=2.00 , konut imarlı olduğu belirtilen arsanın 140.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(5.385.-TL/m²)

*** ART EMLAK**

Tel : 0216 352 45 65

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 52.000 m² alanlı olarak pazarlanan , E=2.00 , konut imarlı olduğu belirtilen arsanın 265.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(5.096.-TL/m²)

Konut Emsalleri

*** Century 21 Hedef**

Tel : 0 212 323 38 38

Mashattan Projesi'nde bulunan;

1+1 kullanımlı 85 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 500.000.-TL fiyatla (5.882.-TL/m²) ,

2+1 kullanımlı 130 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 750.000.-TL fiyatla (5.769.-TL/m²) ,

3+1 kullanımlı 170 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 985.000.-TL fiyatla (5.794.-TL/m²) ,

4+1 kullanımlı 255 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 1.375.000.-TL fiyatla (5.392.-TL/m²) satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

*** Satış Ofisi**

Bölgede bulunan Ağaoğlu My Home isimli projede satış ofisinden alınan bilgiye göre;

1+1 kullanımlı 78 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 420.000.-TL fiyatla (5.385.-TL/m²) ,

2+1 kullanımlı 125 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 650.000.-TL fiyatla (5.200.-TL/m²) ,

3+1 kullanımlı 175 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 945.000.-TL fiyatla (5.400.-TL/m²) ,

4+1 kullanımlı 320 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 1.850.000.-TL fiyatla (5.781.-TL/m²) satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

Dükkan Emsalleri

*** İZZET EMLAK**

Tel : 0531 420 88 00

Yapılan görüşmede bölgedeki prestijli yapılardan olan Polaris Plaza da zemin katta bulunan 900 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 8.775.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(9.750.-TL/m²)

*** REMAX BENTO**

Tel : 0533 469 51 52

Yapılan görüşmede bölgedeki prestijli yapılardan olan Spring Giz Plaza da ara katta bulunan 210 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 1.680.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(8.000.-TL/m²)

*** REMAX BENTO**

Tel # : 469 51 52

Yapılan görüşmede bölgedeki prestijli yapılardan olan Spring Giz Plaza da zemin katta bulunan 722 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 7.200.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(9.972.-TL/m²)

Ofis Emsalleri

*** REMAX BENTO**

Tel 0533 469 51 52

Yapılan görüşmede bölgedeki prestijli yapılardan olan Polaris Plaza da bulunan 250 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 1.250.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(5.000.-TL/m²)

*** MASLAK EMLAK**

Tel : 0212 276 60 40

Yapılan görüşmede bölgedeki prestijli yapılardan olan Beybi Giz Plaza da bulunan 1.000 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 6.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(6.000.-TL/m²)

*** KT EMLAK**

Tel : 0533 810 10 85

Yapılan görüşmede bölgedeki prestijli yapılardan olan Giz 2000 Plaza da bulunan 500 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 3.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(7.000.-TL/m²)

*** CENTURY 21 ATA EMLAK**

Tel : 0212 274 99 99

Yapılan görüşmede bölgedeki prestijli yapılardan olan İz Giz Plaza da bulunan 450 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 3.300.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(7.333.-TL/m²)

*** RESİDENCE EMLAK**

Tel : 0212 444 15 14

Yapılan görüşmede bölgedeki prestijli yapılardan olan Veko Giz Plaza da bulunan 225 m² alanlı olarak pazarlanan ofisin 2.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(8.889.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		39.000.000	73.800.000	19.800.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	201.623,32	7.100	14.000	3.800
BİRİM M ² DEĞERİ		5.493	5.271	5.211
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	SERBEST			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	E=2,20 ; KONUT	E=2 ; KONUT	E=2 ; KONUT	E=2 ; KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 10%	KÖTÜ 10%	KÖTÜ 10%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	0%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.600	3.845	5.271	4.689

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki imarlı parsellerin birim m² değerlerinin 4.500-5.000 TL/m² , konut birim m² değerlerinin 3.000.-TL ile 6.500.-TL aralığında değiştiği, ofis birim m² değerlerinin 4.500.-TL ile 8.000.-TL aralığında , dükkan birim m² değerlerinin ise, 5.000 - 10.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 10622 ada 1 parselin arsa birim m² değeri 4.600.-TL takdir edilmiştir.

Değerlendirmeye konu olan parselin yakın çevresinde mevcutta kendisi ile rekabet edecek mülkler incelenmiş ayrıca emlak firmalarından görüşler alınmıştır. Bu doğrultuda aynı bölgede yer alan, Plazalar'da tercih edilen büyüklükler minimum 200 m² ortalama tercih edilen maksimum büyüklük ise 1.000 m² olduğu ve ofis katlarının kiralık olarak, metrekare fiyatlarının 15-25.-USD arasında, A sınıfı plazalarda metrekare fiyatları 25.-USD civarında olduğu görülmüştür. İş merkezi tipi bazı binalarda metrekaresi 10.-USD fiyatla ofisler bulunabilmekte ve plazalarda mağaza, kafe, banka subesine uygun giriş katların metrekaresi ise 40.-USD ye kadar pazarlanmakta olduğu anlaşılmaktadır.

Plazalarda doluluk oranının büyük bir bölümünde yüzde 100 olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca plaza katlarında satılık olarak metrekare birim değerini 4.500.-TL ile 7.500.-TL aralığında plazanın durumu, işçilik, konum ve kat özelliklerine göre değişiklik göstermektedir. Bölgede konutlar ile ilgili yapılan incelemelerde tercih edilen en küçük konutun 1+1 85 m² olduğu 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 konutlarında doğru orantı ile artış gösterdiği anlaşılmaktadır. Konut olarak yakın çevrede emsal alınabilen mülkler incelendiğinde Mashattan'da, metrekare birim fiyatları kooperatif tarafından satılık olarak 5.500.-TL ile 6.500.-TL aralığında pazarlanan fiyatlar olduğu görülmektedir. Kiralık olarak ise aynı sitede 15.-TL ile 25.-TL arasında pazarlanan fiyatlar olduğu görülmektedir. Ayrıca öngörülen bu rakamlar pazarlanabilir fiyatlar olup gerçekçi fiyatların ise %5 ile %10 oranında değişiklik gösterebileceği düşünülmektedir

Arsa Değeri (10622 ada 1 parsel)

$$4.600 \text{ .-TL/M}^2 \times 201.623,32 \text{ M}^2 = 927.467.272 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER} = 927.467.272 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)} = 515.259.596 \text{ .-USD}$$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilircek emsaller araştırılmıştır. Projenin, çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda boş arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 4.600.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir. Ayrıca Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumunda değerinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan % 35,50 hasılat payının değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre 10622 Ada 1 Parsel için düzenlenmiş olan Nakit akımı tablosundan elde edilen toplam değer %35,50 ' si dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 1.219.231.101.-TL sonucuna ulaşılmıştır.

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

Rapor tarihi itibariyle 10622 ada 1 parselin arsa değeri için; 927.467.272-TL (515.259.596.-USD) takdir edilmiştir.

Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. den alınan bilgiye göre projenin halihazırdaki toplam maliyetinin yaklaşık 30.000.000.-TL olduğu öğrenilmiştir. Bu maliyet içerisinde proje , ruhsat , hafriyat , satış ofisi kurulumu gibi kalemler olduğu belirtilmiştir.

Rapor tarihi itibariyle maliyet yaklaşımı ile 10622 ada 1 parselin mevcut değeri için; 957.467.272-TL (531.926.262.-USD) takdir edilmiştir.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- 10622 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilecek olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A1, A2, A3, A4, A5 , B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4 , C5 , C6 , C7 , C8 , C9 , C10 , C11 , C12 , C13 , C14 , C15 , D , E , F , OA , OB, OC , OD , T1 , T2 , T3 , T4 bloklarından oluşacağı bilinmektedir.

KONUT FONKSİYONLARI İÇİN

- A1, A2, A3, A4, A5 , B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4 , C5 , C6 , C7 , C8 , C9 , C10 , C11 , C12 , C13 , C14 , C15 , T1 , T2 , T3 , T4 bloklarda bulunan toplam satılabilir konut alanı mevcut çarşaf liste üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 565.330 m² olarak kabul edilmiştir. (Ayrıca yüklenici firma tarafından hazırlanmış olan projedeki alanlar da incelenmiştir.)
- Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut bölümlerin 1.dönemde %25' inin, 2.dönemde %25' inin 3.dönemde ise %30' unun, 4.dönemde ise %20' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Blokların genelinde satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.900.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda her yıl %15 oranında oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 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.

DÜKKAN VE CAFE FONKSİYONLARI İÇİN

- A1, A2, A3, A4, A5 , B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4 , C5 , C6 , C7 , C8 , C9 , C10 , C11 , C12 , C13 , C14 , C15 , D , OA , OB , OC , OD bloklarda bulunan toplam satılabilir dükkan ve cafe alanı mevcut çarşaf liste üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 70.422,18 m² olarak kabul edilmiştir
- Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden dükkan bölümlerinin 1.dönemde %10' unun, 2.dönemde %10' unun 3.dönemde ise %30' unun, 4.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 7.300.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 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.

OFİS FONKSİYONLARI İÇİN

- F Bloкта bulunan toplam satılabilir ofis alanı mevcut çarşaf liste üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 34.669,38 m² olarak kabul edilmiştir
- Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ofis bölümlerinin 1.dönemde %25' inin, 2.dönemde %25' inin 3.dönemde ise %30' unun, 4.dönemde ise %20' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 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.

DİĞER TİCARİ FONKSİYONLARI İÇİN

- E Bloкта bulunan doğalgaz çevrim santrali , F Bloкта bulunan spor merkezi , OB Bloкта bulunan moda merkezi , tiyatro , çok amaçlı salon , diğer ticari birimlerin toplam satılabilir alanı mevcut çarşaf liste üzerinden yapılan hesap ile yaklaşık 34.405 m² olarak kabul edilmiştir
- Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden diğer ticari fonksiyonların 1.dönemde %5' inin, 2.dönemde %5' inin 3.dönemde ise %20' sinin, 4.dönemde ise %70' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Ticari fonksiyonların birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.000.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 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.

6.3.3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 3.434.401.862-TL olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)	3.434.401.862 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)	1.897.459.592 .-USD
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer (%35,50)	1.219.231.101 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu 10622 ada 1 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı hasılat paylaşımı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 1 adet parselden (10622 ada 1 parsel) oluşmaktadır. Aşağıdaki tabloda sözleşme kapsamında belirtilen koşullara göre inşa edilecek olan projenin

Raporun nihai değeri olarak ise değerlendirme konusu projenin mevcut durum değeri belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
957.467.272,00	531.926.262,22	407.432.881,70
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
3.434.401.862,22	1.908.001.034,57	1.461.447.600,95
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%26,00)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
1.219.231.101,28	677.350.611,82	518.821.745,22
5166 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
3.297.907.385,60	1.832.170.769,78	1.403.364.844,94

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² 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) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1, 150 m²'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

Proje kapsamındaki 5166 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

5166 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü (KDV hariç - TL)	3.297.907.385,60 .-TL
5166 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü (KDV dahil - TL)	3.459.704.816,12 .-TL

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

İstanbul Şişli Ayazağa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi Şişli İlçesi Ayazağa Mahallesiinde kayıtlı 10622 ada 1 parsel (eski hali ile 1 ada 145 parsel) numaralı 201.623,32 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ihale edilmiştir. Proje için 14.12.2010 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 3.250.000.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 35,50 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 1.153.750.-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Ayrıca Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri'nin artması halinde ise sadece artan Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri'ne uygulanmak üzere Atran Arsa Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,51 oranı karşılığında tekabül eden Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri Tutarını + KDV'ni Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri'ne ilave olarak şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi yapılan proje bünyesindeki 10622 Ada 1 nolu parsel için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

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

Rapora konu taşınmazın 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.

10622 ada 1 parselin 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;

10622 ada 1 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda;
rapor konusu projenin

24.12.2012 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

957.467.272 .-TL

**(Dokuzyüzelliyedimilyondörtüyüzaltmışyedibin
ikiyüzyetmişikiTürkLirası)**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.129.811.381 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
957.467.272	531.926.262	407.432.882

* 1 USD = 1,8000 .-TL

* 1 EURO = 2,3500 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



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.