



İSTANBUL ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY METROPOL İSTANBUL PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 99.108,08 m ² , arsa nitelikli 3386 ada 1 no.lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Projede inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Emsal:1,50 Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile Ticaret Alanı imarlıdır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	868.524.352,00 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	619.425.500,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.501.947.657,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	648.090.414,04 ₺
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1417 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	758.434.732,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkullerin İmar Durumu	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	11
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	13
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	15
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	15
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	15
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler	15
BÖLGESEL ANALİZLER	16
İstanbul İli	16
Ataşehir İlçesi	17
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	19
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	19
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	19
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	20
Gelir Yöntemi.....	20
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	20
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	21
Emsal Araştırması	21
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	21
Çevrede Konut Emsal Araştırması	22
Çevrede Ticari Emsal Araştırması	24
Değer Takdiri	26
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	26
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	26
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri	30
En Verimli Kullanım Analizi.....	30
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	31

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

17.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 10.14-108

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamındaki 3386 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan 1417 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar

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

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamındaki 3386 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan 1417 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 15.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz tarafından imzalanan 30.10.2014 tarih 2014/076 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

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

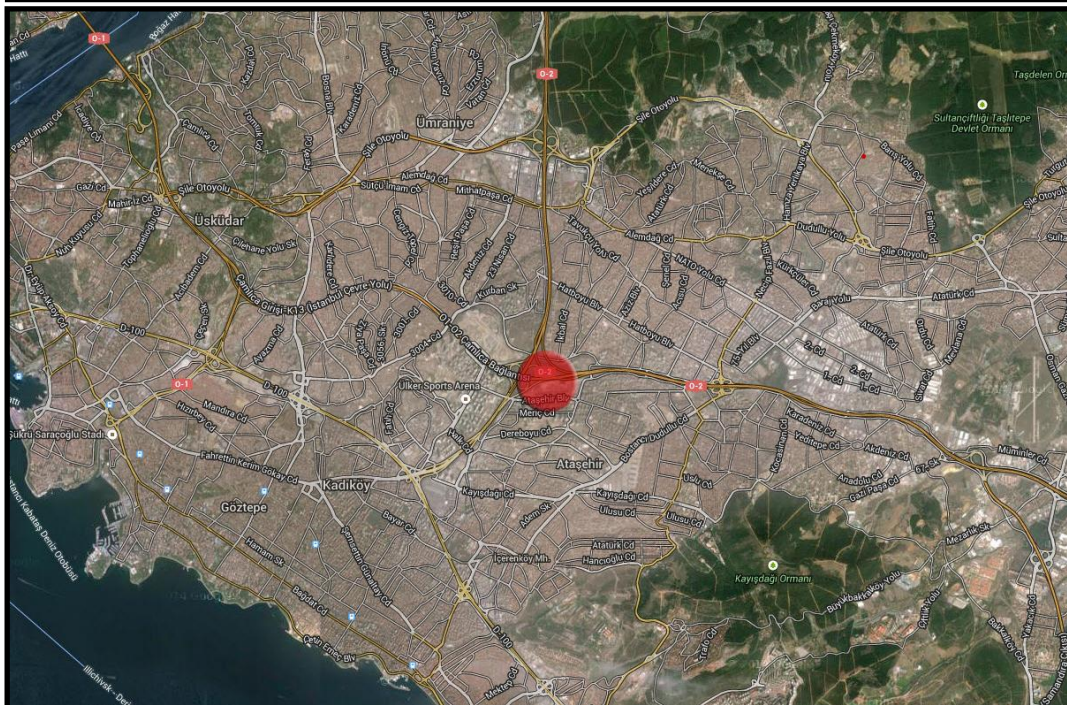
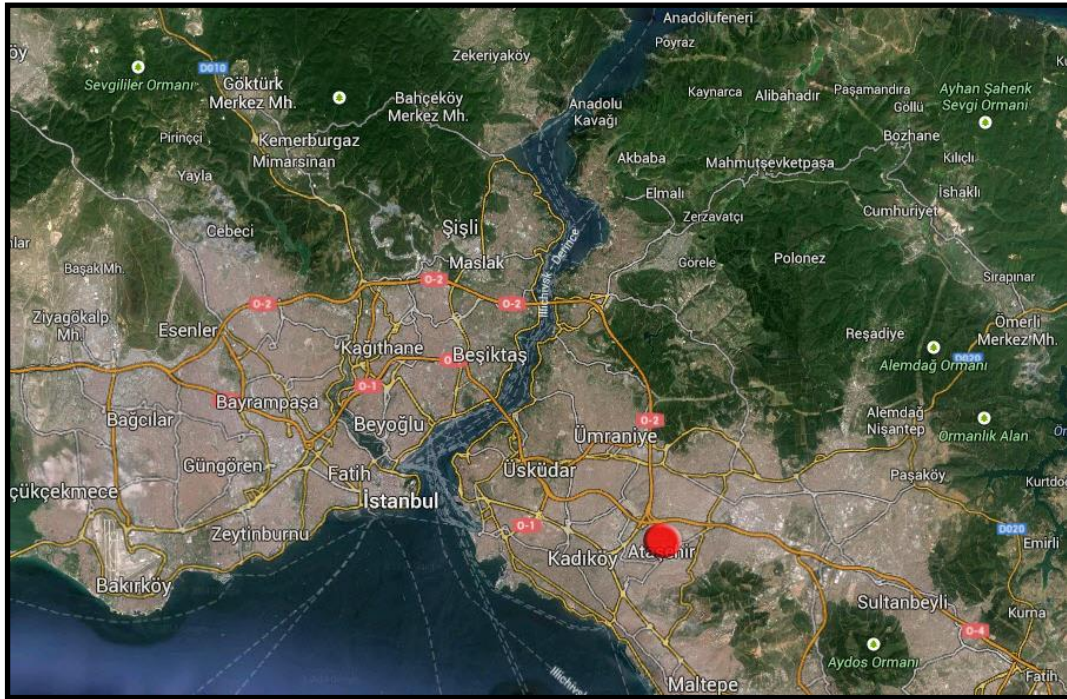
Sorumlu Değerleme Uzmanı

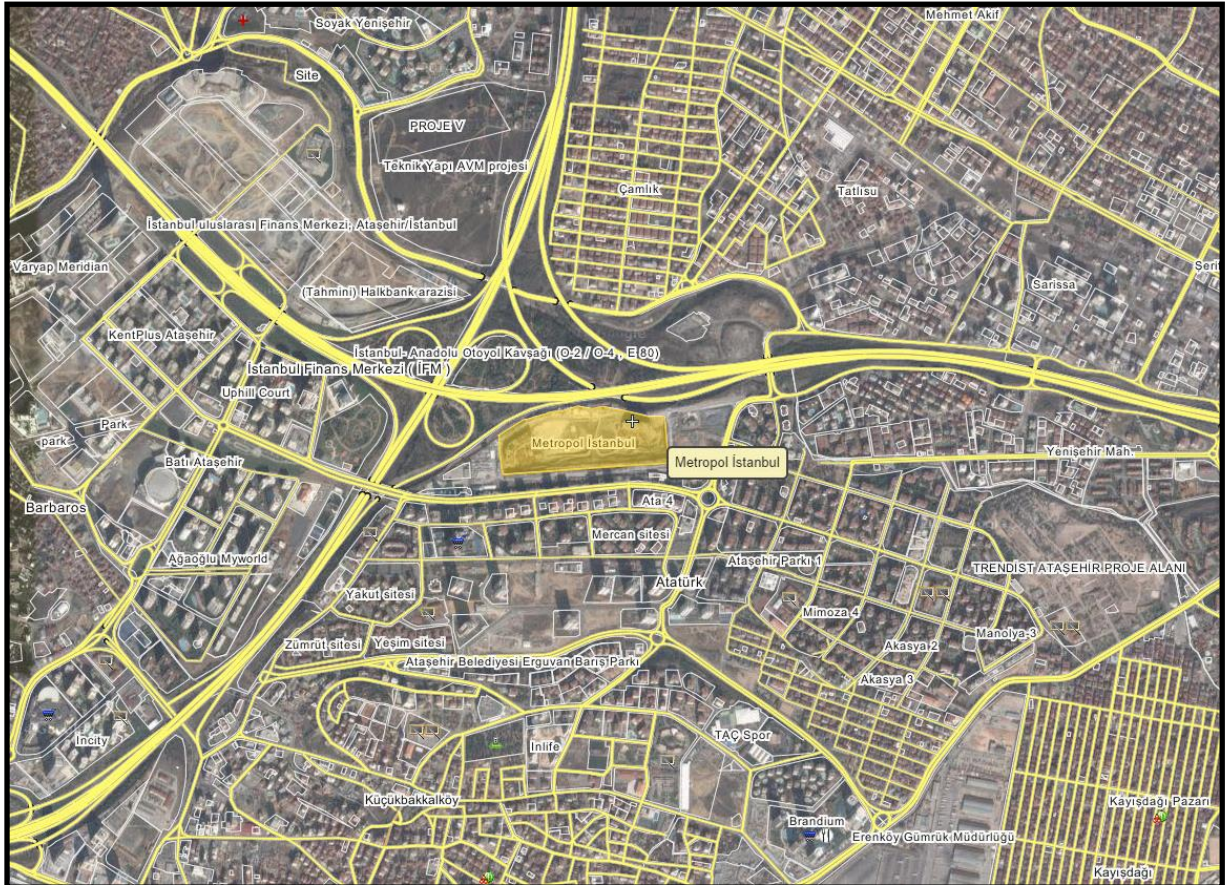
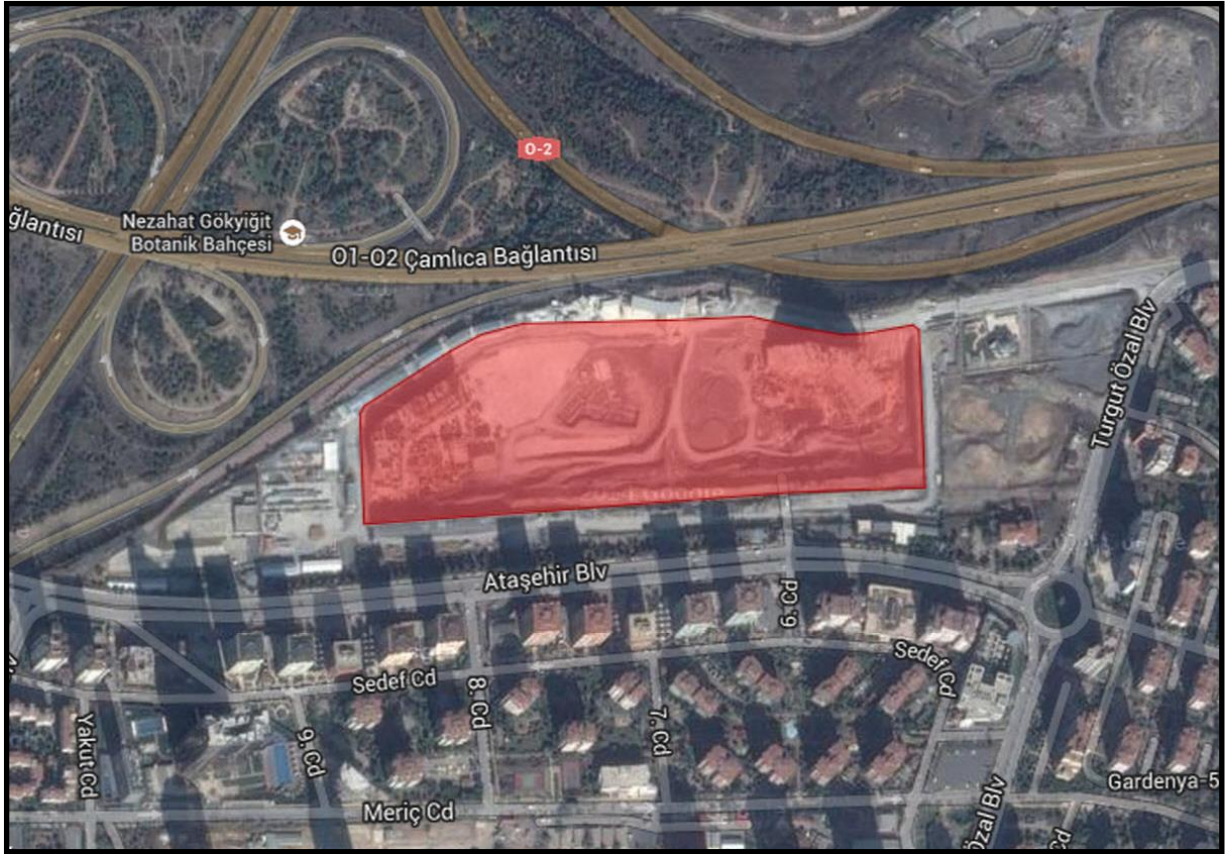
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içinde yer alan, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait, 99.108,08 m² yüzölçümlü 3386 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan Metropol İstanbul Projesidir. Projenin yakın çevresinde; İstanbul Uluslararası Finans Merkezi, Uphill Court, Kentplus Ataşehir, Varyap Meridian, Ağaoglu Myworld, Mytowerland gibi nitelikli projeler bulunmaktadır.





2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Rapora konu alana ulaşım için O1-O2 Çamlica Bağlantı Yolu üzerinde Boğaziçi Köprüsü yönünde ilerlerken, Anadolu Otoyolu Kavşağını geçtikten sonra O1-O2 Çamlica Bağlantısı Yan yoluna girilir. Takribî 400 m ilerlendikten sonra sağa İhlamur Sokak yönünde sağa dönülür ve takribi 1 km ilerlendikten sonra sola Ardıç Sokak'a dönülür. Ardıç Sokak üzerinde 650 m ilerlendiğinde Ataşehir Bulvarına bağlanılır ve düz ilerleyerek takribi 800 m sonra solda konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Boğaziçi Köprüsüne takribi 11,4 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 15,5 km, Anadolu Otoyolu Bağlantısına takribi 600 m, D-100 Karayolu'na takribi 3 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 20,6 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 05.12.2014 tarih, 18:15 saatinde alınmıştır.

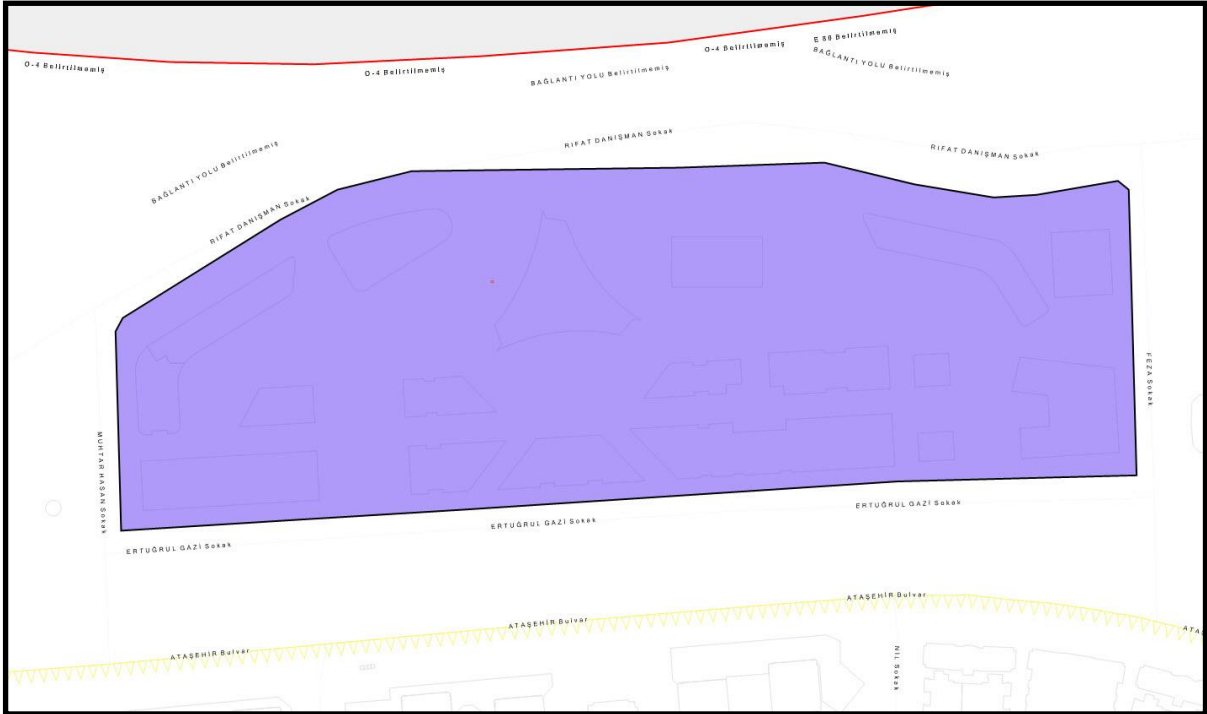
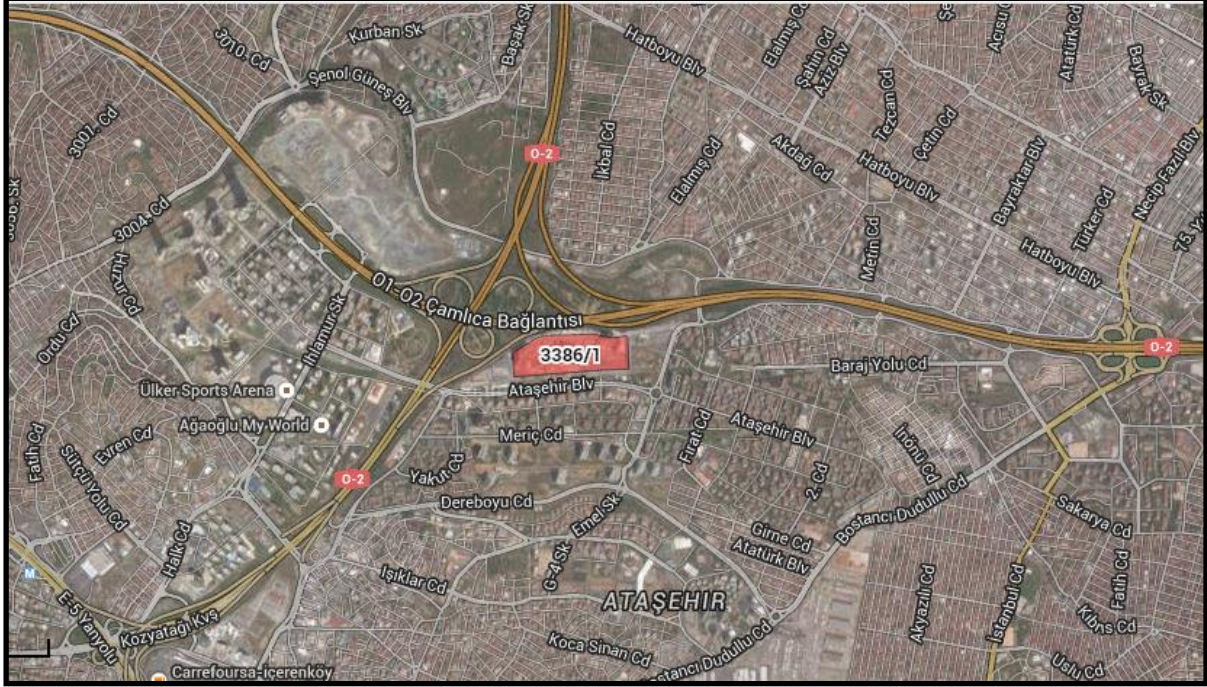
TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3386
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	99.108,08 m ²
Cilt/Sayfa	86/8441	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	07.11.2008/23858		
Edinme Sebebi	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin verilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

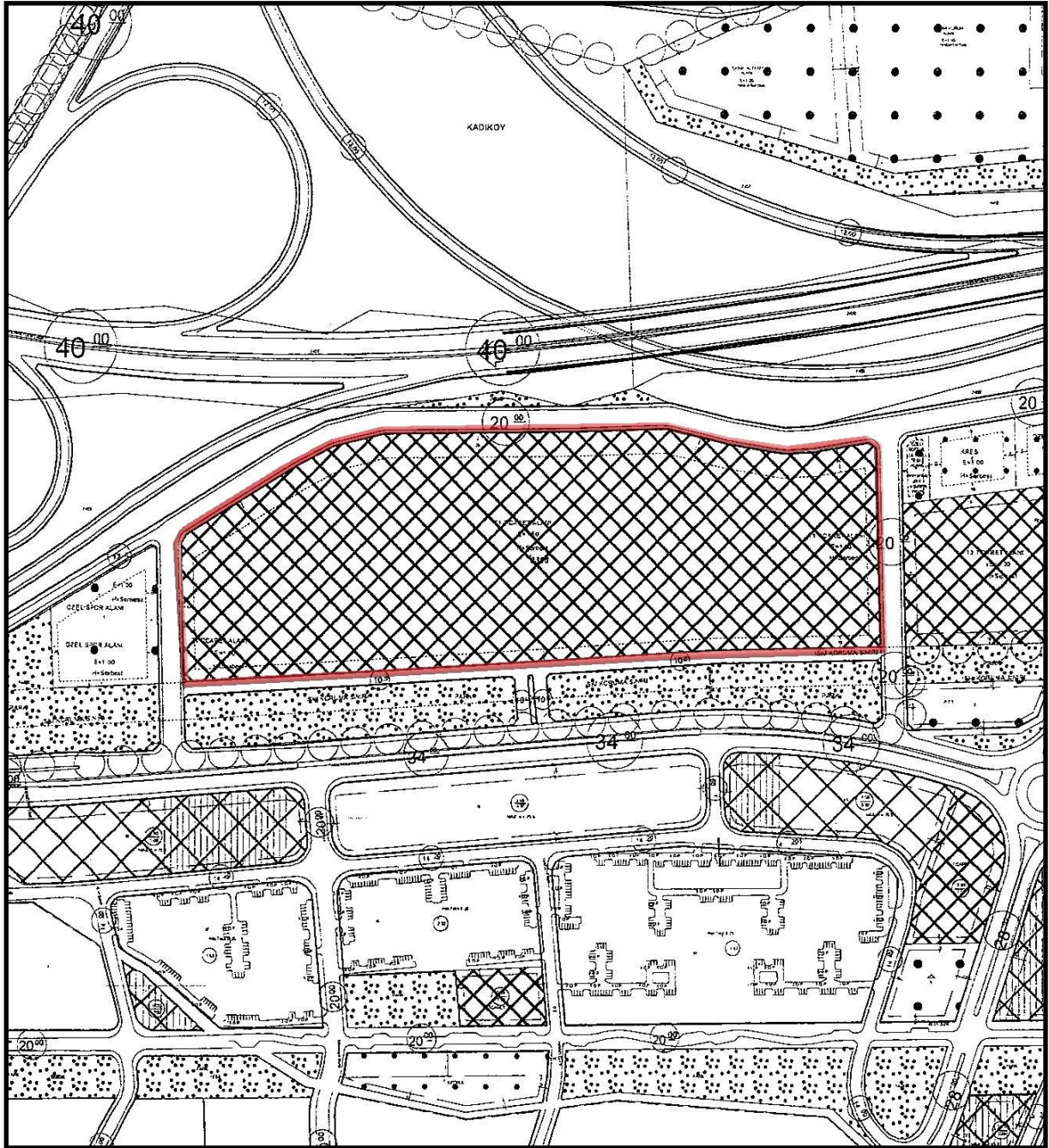
İncelemeye konu gayrimenkul İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3386 ada 1 parsel no ile kayıtlıdır.



2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

2.5.1 1/1000 Ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı

Rapora konu projenin arsası 3386 ada 1 no.lu parsel, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 06.12.2011 tarihinde 105776 sayılı Makam Oluru ile onaylanmış olan "Ataşehir Toplu Konut Alanı Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamındadır. Meri plana göre; KAKS=1,50+PLAN NOTU, H=SERBEST yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı" lejantına sahiptir.



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

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

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Parsel üzerinde inşa edilen rapora konu projenin blokları için alınmış olan yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İlk Ruhsat Tarihi ve No.su	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A	12.12.2012	C:12 S:17	Yeni Yapı	IV-A	-	684	92.140,00
B	15.02.2012	C:25 S:27	Tadilat	IV-A	05.01.2012 - 1/10	387	45.013,00
C1	21.02.2013	C:25 S:30	Tadilat	IV-A	21.03.2012 - 3/43	393	35.432,00
C2	21.02.2013	C:25 S:30-1	Tadilat	IV-A	21.03.2012 - 3/43-1	31	29.295,00
D1	06.01.2012	C:1 S:13	Yeni Yapı	IV-B	-	5	581,00
D2	06.01.2012	C:1 S:13-1	Yeni Yapı	IV-B	-	9	709,00
D3	06.01.2012	C:1 S:13-2	Yeni Yapı	IV-B	-	9	976,00
D4	06.01.2012	C:1 S:13-3	Yeni Yapı	IV-B	-	11	1.183,00
D5	06.01.2012	C:1 S:13-4	Yeni Yapı	IV-B	-	1	360,00
D6	06.01.2012	C:1 S:13-5	Yeni Yapı	IV-B	-	1	3.197,00
D7	06.01.2012	C:1 S:13-6	Yeni Yapı	IV-B	-	5	320,00
D8	06.01.2012	C:1 S:13-7	Yeni Yapı	IV-B	-	23	6.539,00
D9	06.01.2012	C:1 S:13-8	Yeni Yapı	IV-B	-	5	3.136,00
D10	06.01.2012	C:1 S:13-9	Yeni Yapı	IV-B	-	6	3.258,00
D11	06.01.2012	C:1 S:13-10	Yeni Yapı	IV-B	-	1	3.934,00
D12	17.12.2012	C:25 S:20	Tadilat	IV-B	06.01.2012 - 1/13-11	278	467.845,00
E	06.01.2012	C:1 S:13-12	Yeni Yapı	IV-B	-	1	1.885,00
F	06.01.2012	C:1 S:13-13	Yeni Yapı	IV-B	-	1	2.744,00
Toplam						1.851	698.547,00

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A	23.10.2014	C:10 S:22	Tadilat	IV-A	684	98.529
B	23.10.2014	C:10 S:22-1	Tadilat	IV-A	387	50.625
C1	23.10.2014	C:10 S:22-2	Tadilat	IV-A	393	40.195
C2	23.10.2014	C:10 S:22-3	Tadilat	IV-A	31	31.426
D1	23.10.2014	C:10 S:22-4	Tadilat	IV-A	8	2.912
D2	23.10.2014	C:10 S:22-5	Tadilat	IV-A	5	2.408
D3	23.10.2014	C:10 S:22-6	Tadilat	IV-A	9	4.060
D4	23.10.2014	C:10 S:22-7	Tadilat	IV-A	10	5.433
D5	23.10.2014	C:10 S:22-8	Tadilat	IV-A	8	2.469
D6	23.10.2014	C:10 S:22-9	Tadilat	IV-A	12	6.809
D7-A	23.10.2014	C:10 S:22-10	Yeni Yapı	IV-A	8	4.126
D7-B	23.10.2014	C:10 S:22-11	Tadilat	IV-A	7	3.504
D8-A	23.10.2014	C:10 S:22-12	Tadilat	IV-A	7	3.815
D8-B	23.10.2014	C:10 S:22-13	Yeni Yapı	IV-A	7	3.161
D9	23.10.2014	C:10 S:22-14	Tadilat	IV-A	8	912
D10	23.10.2014	C:10 S:22-15	Tadilat	IV-A	10	7.625
D11	23.10.2014	C:10 S:22-16	Tadilat	IV-A	29	6.499
D12	23.10.2014	C:10 S:22-17	Tadilat	IV-A	320	430.700
E1	23.10.2014	C:10 S:22-18	Tadilat	IV-A	50	9.094
E2	23.10.2014	C:10 S:22-19	Yeni Yapı	IV-A	50	9.800
F	23.10.2014	C:10 S:22-20	Tadilat	IV-A	2	10.048
G1	23.10.2014	C:10 S:22-21	Yeni Yapı	IV-A	63	9.879
G2	23.10.2014	C:10 S:22-22	Yeni Yapı	IV-A	69	8.990
Toplam					2177	753.019,00

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

Ruhsat tarihi itibariyle; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti;3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3386 ada 1 parselde yer alan Metropol İstanbul Projesindeki toplam 2177 adet bağımsız bölümden, onaylı çarşaf listeleri doğrultusunda 1417 adet bağımsız bölümdür. Parselin toplam yüzölçümü 99.108,08 m²dir. Yapı ruhsatlarına göre blokların kat sayıları, bağımsız bölüm nitelik ve sayıları aşağıdaki gibidir.

A Blok; 601 konut, 83 (ofis ve işyeri)adet ticari amaçlı olmak üzere toplam 684 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 60 katlı blokun toplam inşaat alanı 98.529,00 m² dir.

B Blok; 381 adet mesken, 6 adet (ofis ve işyeri) nitelikli 387bağımsız bölümden oluşan blok, 30 katta toplam 50.625,00 m² inşaat alanına sahiptir.

C1 Blok; 386 adet mesken, 7 adet (ofis ve işyeri) nitelikli 393 bağımsız bölümden oluşan blok, 30 katta toplam 40.195,00 m² inşaat alanına sahiptir.

C2 Blok; 31 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 30 katta toplam 31.426,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D1 Blok; 8 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 2 katta toplam 2.912,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D2 Blok; 5 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 2 katta toplam 2.408,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D3 Blok; 9 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 2 katta toplam 4.060,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D4 Blok; 10 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 2 katta toplam 5.433,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D5 Blok; 8 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 2 katta

toplam 2.469,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D6 Blok; 11 adet ticari (ofis ve işyeri), 1 adet Kamu Eğlence Binaları nitelikli 12 adet bağımsız bölümden oluşan blok, 1 katta toplam 6.809,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D7-A Blok; 8 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 2 katta toplam 4.126,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D7-B Blok; 7 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 2 katta toplam 3.504,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D8-A Blok; 7 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 2 katta toplam 3.815,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D8-B Blok; 7 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 2 katta toplam 3.161,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D9 Blok; 8 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 2 katta toplam 912,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D10 Blok; 10 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 1 katta toplam 7.625,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D11 Blok; 29 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 5 katta toplam 6.499,00 m² inşaat alanına sahiptir.

D12 Blok; 320 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 6 katta toplam 430.700,00 m² inşaat alanına sahiptir.

E1 Blok; 50 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 8 katta toplam 9.094,00 m² inşaat alanına sahiptir.

E2 Blok; 50 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 8 katta toplam 9.800,00 m² inşaat alanına sahiptir.

F Blok; 2 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 2 katta toplam 10.048,00 m² inşaat alanına sahiptir.

G1 Blok; 63 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 8 katta toplam 9.879,00 m² inşaat alanına sahiptir.

G2 Blok; 69 adet ticari (ofis ve işyeri) nitelikli bağımsız bölümden oluşan blok, 8 katta toplam 8.990,00 m² inşaat alanına sahiptir.

Projede, tüm bloklarda toplam inşaat alanı **753.019,00 m²** dir.

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Rapora konu gayrimenkul, İstanbul İli, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde 3386 ada 1 parsel no. ile kayıtlı bulunan, tam hisseyle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 99.108,08 m² yüzölçümlü olan parselin üzerinde bulunan Metropol İstanbul Projesidir.
- 3386 ada 1 no.lu parsel; 06.12.2011 tasdik tarihli "Ataşehir Toplu Konut Alanı Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında; KAKS=1,50+PLAN NOTU, H=SERBEST yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı" lejantı ile gösterilen alan içerisinde kalmaktadır.
- Projede kat irtifakı henüz kurulmamış olup, onaylı çarşaf listeler doğrultusunda 1417 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Projede 2. Bodrum kat, 1. Bodrum kat ve Zemin katta bulunan bağımsız bölümler için tadilat yapı ruhsatları alınmış olup, onaylı çarşaf listeleri rapor tarihi itibari ile hazır olmadığı için, değerlendirme dışı tutulmuştur.
- İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, toplam geliri 1.161.000.000,00 ₺ + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %43,15 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 500.971.500,00 ₺ olarak öngörülmüştür.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Parsel üzerinde nitelikli ve lüks bir projenin geliştirilmiş olması
- Rapora konu projenin yakın çevresinde nitelikli projelerin bulunması
- Rapora konu gayrimenkulün Avrupa Otoyoluna ve D-100 Karayoluna yakın konumlu olmaları
- Taşınmaz üzerinde projesine göre, ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilmiş olması

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

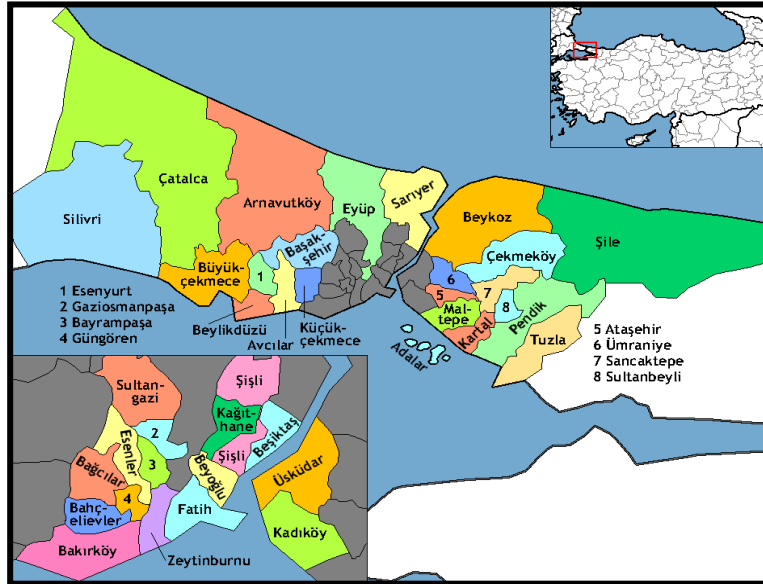
- Bölgede gerçekleşecek İstanbul Finans Merkezi projesinin ardından var olan yoğunluğunun artacak olması

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

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

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine

bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

3.2 Ataşehir İlçesi



Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. 2013 itibariyle nüfusu 405.974'tür.

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 ilçesi "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 km² dir.

Ataşehir İlçesi, Kadıköy İlçesinden 7, Üsküdar İlçesinden 3 ve Kartal (Samandıra) İlçesinden 1 mahalle alarak 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.

Ataşehir doğal çevre olarak da çok gelişmiştir. Bir sürü yeşil parkları, inişli çıkışlı bisiklet parkurları ve piknik alanlarına sahiptir. İlçenin arkasında bulunan 438 metre yüksekliğindeki Kayış Dağı'nın yamaçlarındaki Kayışdağı Ormanı bulunmaktadır.

İnşaat şirketlerinin Ataşehir'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Ataşehir kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi yapılar ilçenin batı kısmında bulunmaktadır. Ataşehir sınırları içerisinde Palladium, Optimum, Brandium, Novada ve Carrefour gibi birçok alışveriş merkezini barındırmaktadır. 2012'nin ocak ayında Fenerbahçe Ülker Uluslararası Spor Kompleksi Batı Ataşehir'de açılmıştır. Ataşehir bulvarı boyunca birçok kafe, restoran, banka, market ve başka işletmeler bulunmaktadır. 2014 yılı itibarıyla ilçe sınırları içinde 5 anaokulu, 27 ilköğretim, 26 ortaokul ve 15 lise bulunmaktadır.

Ataşehir'de ulaşım ağı çok gelişmiştir. Anadolu otoyolu ve TEM otoyolunun kesişiminde bulunan Ataşehir'den iki köprüye de ulaşım çok rahattır. Ayrıca Kadıköy'den Ataşehir'e İETT'nin farklı birçok hattı bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

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

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

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

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

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

4.1.3 Gelir Yöntemi

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

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

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

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

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

- **Metropol** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Blok	Tipi	Min. Alan (m ²)	Maks. Alan (m ²)	Min. Satış Fiyatı (₺) (KDV Hariç)	Maks. Satış Fiyatı (₺)KDV Hariç)	Min.Birim Satış Fiyatı (₺/m ²) KDV Hariç)	Maks. Birim Satış Fiyatı (₺/m ²) KDV Hariç)
A(26 ve üzeri)	Stüdyo	44,58	118,32	395.000,00 ₺	1.159.000,00 ₺	8.860,48	9.795,47
A(26 ve üzeri)	1+1	125,21	157,49	909.000,00 ₺	1.256.000,00 ₺	7.259,80	7.975,11
A(26 ve üzeri)	2+1	144,20	290,55	1.092.000,00 ₺	2.190.000,00 ₺	7.572,82	7.537,43
A(26 ve üzeri)	3+1	218,64	227,68	1.644.000,00 ₺	1.830.000,00 ₺	7.519,21	8.037,60
B	Stüdyo	48,00	54,80	396.000,00 ₺	466.000,00 ₺	8.250,00	8.503,65
B	1+1	73,08	132,60	601.000,00 ₺	960.000,00 ₺	8.223,86	7.239,82
B	2+1	128,48	162,07	1.018.000,00 ₺	1.170.000,00 ₺	7.923,41	7.219,10

- **Metropol** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan Home – Office Bloklarının satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Blok	Tipi	Min. Alan (m ²)	Maks. Alan (m ²)	Min. Satış Fiyatı (₺) (KDV Hariç)	Maks. Satış Fiyatı (₺) (KDV Hariç)	Min.Birim Satış Fiyatı (₺/m ²) (KDV Hariç)	Maks. Birim Satış Fiyatı (₺/m ²) (KDV Hariç)
A(7-26 kat)	Stüdyo	44,86	139,61	420.000,00 ₺	1.330.000,00 ₺	9.362,46	9.526,54
A(7-26 kat)	1+1	121,69	198,54	884.000,00 ₺	1.552.000,00 ₺	7.264,36	7.817,06
A(7-26 kat)	2+1	142,44	142,53	1.083.000,00 ₺	1.104.000,00 ₺	7.603,20	7.745,74

- Değerlemeye konu taşınmazların ve çevredeki projelerin ikinci el satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje Adı	Tipi	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Bulunduğu Kat	İlgilisi
Sarphan Finanspark	3+1	142,00	915.000,00 ₺	6.443,66	13	Ataşehir Finans Gayrimenkul (0530 935 0523)
Sarphan Finanspark	3+1	125,00	1.300.000,00 ₺	10.400,00	23	Nova Gayrimenkul (0532 694 4549)
Sarphan Finanspark	2+1	110,00	950.000,00 ₺	8.636,36	35	Nova Gayrimenkul (0532 694 4549)
Sarphan Finanspark	1+1	66,00	600.000,00 ₺	9.090,91	7	Sude Gayrimenkul (0533 924 3930)
Sarphan Finanspark	1+0	40,00	470.000,00 ₺	11.750,00	27	İsmail Eken (0533 346 9254)
Sarphan Finanspark	1+0	40,00	450.000,00 ₺	11.250,00	2	Ali Veli (0532 724 0314)
Varyap Meridian	1+0	38,00	310.000,00 ₺	8.157,89	15	Turyap (0532 235 0332)
Varyap Meridian	1+1	75,00	410.000,00 ₺	5.466,67	15	Denge Gayrimenkul (0532 240 8710)
Varyap Meridian	1+1	75,00	430.000,00 ₺	5.733,33	12	Century21 (0507 406 2895)
Varyap Meridian	1+1	82,00	620.000,00 ₺	7.560,98	11	Akademi Emlak (0538 963 54 93)
Varyap Meridian	2+1	120,00	650.000,00 ₺	5.416,67	2	Denge Gayrimenkul (0532 240 8710)
Varyap Meridian	2+1	135,00	740.000,00 ₺	5.481,48	6	Nova Gayrimenkul (0532 694 4549)
Varyap Meridian	5+2 dubleks	350,00	1.450.000,00 ₺	4.142,86	2	Ada Gayrimenkul (0537 368 0118)
Ataşehir Kentplus	3+1	110,00	875.000,00 ₺	7.954,55	13	Nokta Gayrimenkul (0543 813 4297)
Ataşehir Kentplus	4+1	195,00	1.200.000,00 ₺	6.153,85	5	T-Max Gayrimenkul (0505 556 8974)
Ataşehir Kentplus	2+1	87,00	750.000,00 ₺	8.620,69	9	Remax (0532 492 6212)
Ataşehir Kentplus	4+1	150,00	1.250.000,00 ₺	8.333,33	9	Asedas Emlak (0532 705 5165)
Uphill Court	1+1	65,00	385.000,00 ₺	5.923,08	2	T-Max Gayrimenkul (0505 556 8974)
Uphill Court	1+1	69,00	390.000,00 ₺	5.652,17	4	Century21 (0507 406 2895)
Uphill Court	3+1	130,00	830.000,00 ₺	6.384,62	8	Turyap (0533 688 7082)
Uphill Court	3+1	140,00	750.000,00 ₺	5.357,14	20	Turyap (0533 688 7082)
Uphill Court	4+1	220,00	1.100.000,00 ₺	5.000,00	Bahçe katı	Goldenberg-Gençer Emlak (0532 244 8486)

5.1.3 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

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

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

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazın birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

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

Arsa Değeri = 99.108,08 m² x 6.250,00 ₺/m² = 619.425.500,00 ₺

5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu projede A, B, C1 ve C2 blokları için çarşaf listeler bulunmaktadır. Ruhsat tadilatı yapılmış olduğundan çarşaf listede zemin üzeri katlar dikkate alınmıştır. Zemin ve bodrum katta bulunan bağımsız bölümlerin alanları ruhsat alanları üzerinden oranlama yapılarak hesaplanmıştır. Diğer blokların alanları ise doğrudan ruhsatlar üzerinden alınmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucunda toplam konut alanı 114.440,40 m², toplam ofis + işyeri alanı 97.002,84 m² dir. Ofis ve işyeri alanlarının % 10'unun dükkan, % 90'ının ofis olarak değerlendireceği kabul edilmiştir. Buna göre satılabilir alanlar aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Alan (m ²)
Konut	114.440,40
Ofis	87.302,55
Dükkan	9.700,29
TOPLAM (m²)	211.443,24

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konut için ortalama satış birim değeri 6.500,00 ₺/m², işyeri için 8.000,00 ₺/m², ofis için 7.000,00 ₺/m² olarak alınmıştır. Kamu ve eğlence binası ticari alanlar içinde değerlendirilmiştir.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %70, 2015 yılında %30, olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır.

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

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ				
	Daire	Dükkan	Ofis	
Projenin Satılabilir Alanı (m²)	114.440,40	87.302,55	9.700,29	
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺/m²)	6.500,00 ₺	8.000,00 ₺	7.000,00 ₺	
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺/m²)	7.020,00 ₺	8.640,00 ₺	7.560,00 ₺	
Projenin Ortalama Satış m² Birim Fiyatı (₺/m²)				7.313,69
GELİRLER	2014	2015		
Projenin Öngörülen Satış Hızı	70,00%	30,00%		
Projenin Satış Geliri (₺)	1.057.129.521,00 ₺	489.299.949,72 ₺		
TOPLAM GELİRLER (₺)	1.057.129.521,00 ₺	489.299.949,72 ₺		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91		
İndirgenmiş Nakit Akışı	1.057.129.521 ₺	444.818.136 ₺		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (Toplam Satış Hasılatı) (₺)				1.546.429.471 ₺
PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (₺)				1.501.947.657 ₺

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **1.501.947.657,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Tabloda hesap edilen proje değerinden hesap edilen değer üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 43,15 hasılat payı, aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

$1.501.947.657,00 \times 0,4315 = \mathbf{648.090.414,04 \text{ ₺}}$ olarak hesaplanmıştır.

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

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **619.425.500,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Rapora konu projede inşai faaliyetler devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla inşaat seviyesi %25,82'dir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre yapı sınıfları doğrultusunda inşaat maliyetleri hesaplanmıştır. Yapı ruhsatları doğrultusunda IV-A yapı sınıfına dahil olup, yüksekliği 51,50 m yi geçen yapılar için V-A sınıfı esas alınmıştır. Projenin A+ bir proje olması, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi açısından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet değerinden % 40 fazla maliyete sahip olacağı düşünülmektedir.

Blok	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Birim Maliyet Bedeli (₺/m)	Toplam İnşaat Maliyeti (₺)
A	98.529,00	1.610,00	158.631.690,00
B	50.625,00	1.610,00	81.506.250,00
C1	40.195,00	1.610,00	64.713.950,00
C2	31.426,00	1.610,00	50.595.860,00
D1	2.912,00	980,00	2.853.760,00
D2	2.408,00	980,00	2.359.840,00
D3	4.060,00	980,00	3.978.800,00
D4	5.433,00	980,00	5.324.340,00
D5	2.469,00	980,00	2.419.620,00
D6	6.809,00	980,00	6.672.820,00
D7-A	4.126,00	980,00	4.043.480,00
D7-B	3.504,00	980,00	3.433.920,00
D8-A	3.815,00	980,00	3.738.700,00
D8-B	3.161,00	980,00	3.097.780,00
D9	912,00	980,00	893.760,00
D10	7.625,00	980,00	7.472.500,00
D11	6.499,00	980,00	6.369.020,00
D12	430.700,00	980,00	422.086.000,00
E1	9.094,00	980,00	8.912.120,00
E2	9.800,00	980,00	9.604.000,00
F	10.048,00	980,00	9.847.040,00
G1	9.879,00	980,00	9.681.420,00
G2	8.990,00	980,00	8.810.200,00
Toplam	753.019,00		877.046.870,00
Altyapı ve Çevre Düzenleme			87.704.687,00
TOPLAM MALİYET (₺)			964.751.557,00

Toplam inşaat maliyeti 964.751.557,00 ₺ olup, bu değer %25,82'i 249.098.852,02 ₺ olarak takdir edilmiştir. Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 619.425.500,00 ₺ + 249.098.852,02 ₺ = **868.524.352,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise 868.524.352,00 ₺ x 0,4315 = **374.768.257,90 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Bununla birlikte mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olan

projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri **619.425.500,00 ₺ boş arsa değeri** olarak kabul edilmiştir.

Buna göre projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen asgari şirket payı toplam geliri 648.090.414,04 ₺ dir.

5.2.3 Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden konum, cephe, ünite niteliği, eklenti alanları gibi kriterler doğrultusunda şerefiyelendirme yapılmıştır. Değer tablosu ekte yer almaktadır.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “sosyal donatı alanları ve ticari birimleri ile birlikte bütüncül ve nitelikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içinde yer alan, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait, 99.108,08 m² yüzölçümlü 3386 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan Metropol İstanbul Projesidir. Parsel üzerinde, Metropol İstanbul Projesi kapsamında yapı ruhsatlarına göre; 1.368 adet konut, 810 ticaret amaçlı bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2178 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Rapora konu gayrimenkuller bu bağımsız bölümlerden onaylı çarşaf listelerine göre 1417 tanesidir.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir. Projede bulunan değerlemeye konu 1417 adet bağımsız bölümün toplam değeri **758.434.732,00 ₺** hesap ve takdir edilmiş olup değer tablosu ektedir.

Rapora konu parseller üzerinde inşa edilecek olan projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır

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

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

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

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

Değerleme Uzmanı

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- 1417 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- 4- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 6- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 7- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 9- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- 10- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi