



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr www.ygd.com.tr



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

İSTANBUL- ATAŞEHİR-KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ- ANDROMEDA PLUS PROJESİ 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT -10.14-103

KASIM, 2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi My Towerland Projesi 3 Adet Bağımsız Bölüme İlişkin Değerleme Raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bknz. "Tapu Bilgileri"
MEVCUT KULLANIM	İnşaat tamamlanmış olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	3.770.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	4
Rapor Tarihi	4
Rapor Numarası.....	4
Rapor Türü.....	4
Şirket Bilgileri.....	4
Raporu Hazırlayanlar	4
Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	5
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	5
Değerleme Tarihi	5
Dayanak Sözleşme	5
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	6
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	6
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	8
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	9
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu	11
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	12
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	12
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	13
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	13
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	13
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,	13
BÖLGESEL ANALİZLER	14
İstanbul İli	14
Ataşehir İlçesi	15
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	17
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	17
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	17
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	18
Gelir Yöntemi.....	18
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	18
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	19
Emsal Araştırması	19
Çevrede Ticari Emsal Araştırması	19
Değer Takdiri	22
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	22
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Değer Takdiri	22
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	22
En Verimli Kullanım Analizi.....	23
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	24

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

24.11.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 10.14 – 103

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 İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi'nde bulunan 2445 ada 2 no.lu parsel üzerinde bulunan Andromeda Gold Projesine ait ticaret niteliğindeki 3 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 Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve 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 İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesinde bulunan 2445 ada 2 no.lu parsel üzerinde bulunan Andromeda Gold Projesine ait ticaret niteliğindeki 3 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 : 20.11.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 30.10.2014 tarih 2014-058 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



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

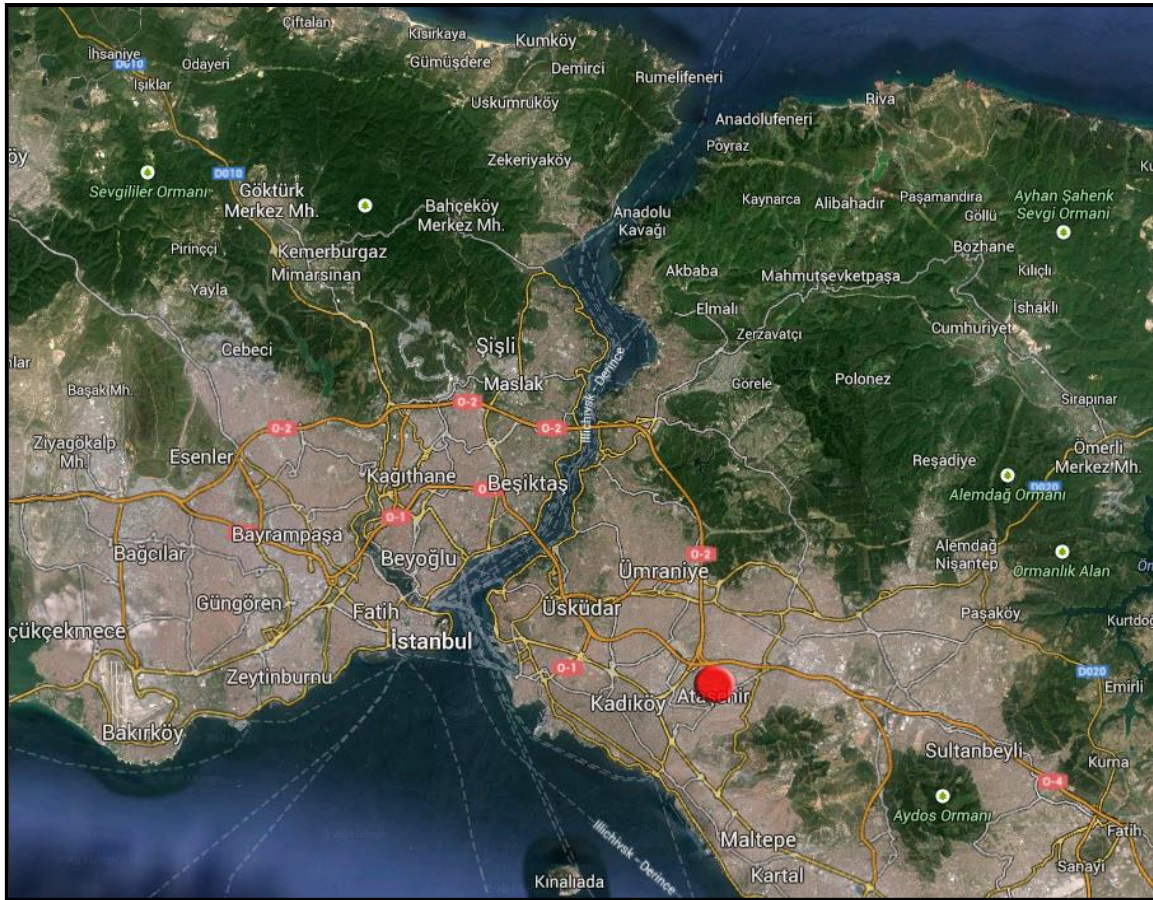


Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkaleköy Mahallesi 2445 ada 2 nolu, arsa vasfında, yüzölçümü 17.655,21 m² olan parsel üzerinde bulunan ve Andromeda Gold Projesinde yer alan 3 adet dükkan niteliğindeki bağımsız bölümdür. O1-O2 Çamlıca bağlantısının güneyinde bulunan Andromeda Gold Projesi'nin yakın çevresinde Ağaoğlu My World, KentPlus, Sarphan Finanspark Projeleri gibi nitelikli konut alanları yer almaktadır.





2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

İstanbul Çevre Yolu (02) yönünden Anadolu Otoyolu girişine doğru güneybatı yönünde takribi ilerlenir ve takribi 1,7 km sonra sağdan yan yola girilir ve Halk Caddesine çıkılır. Halk Caddesi üzerinden soldan takribi 300 m ilerlenir ve Kahraman Çiftliği Caddesine çıkılır. Kahraman Çiftliği Caddesinden takribi 900 m sonra Meriç Caddesi yönüne girilir ve takribi 300 m sonra Andromeda Gold projesine ulaşılır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Boğaziçi Köprüsüne takribi 11.2 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 16.1 km, D-100 Karayoluna takribi 6.1 km, Sabiha Gökçen Havaalanına 24.2 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

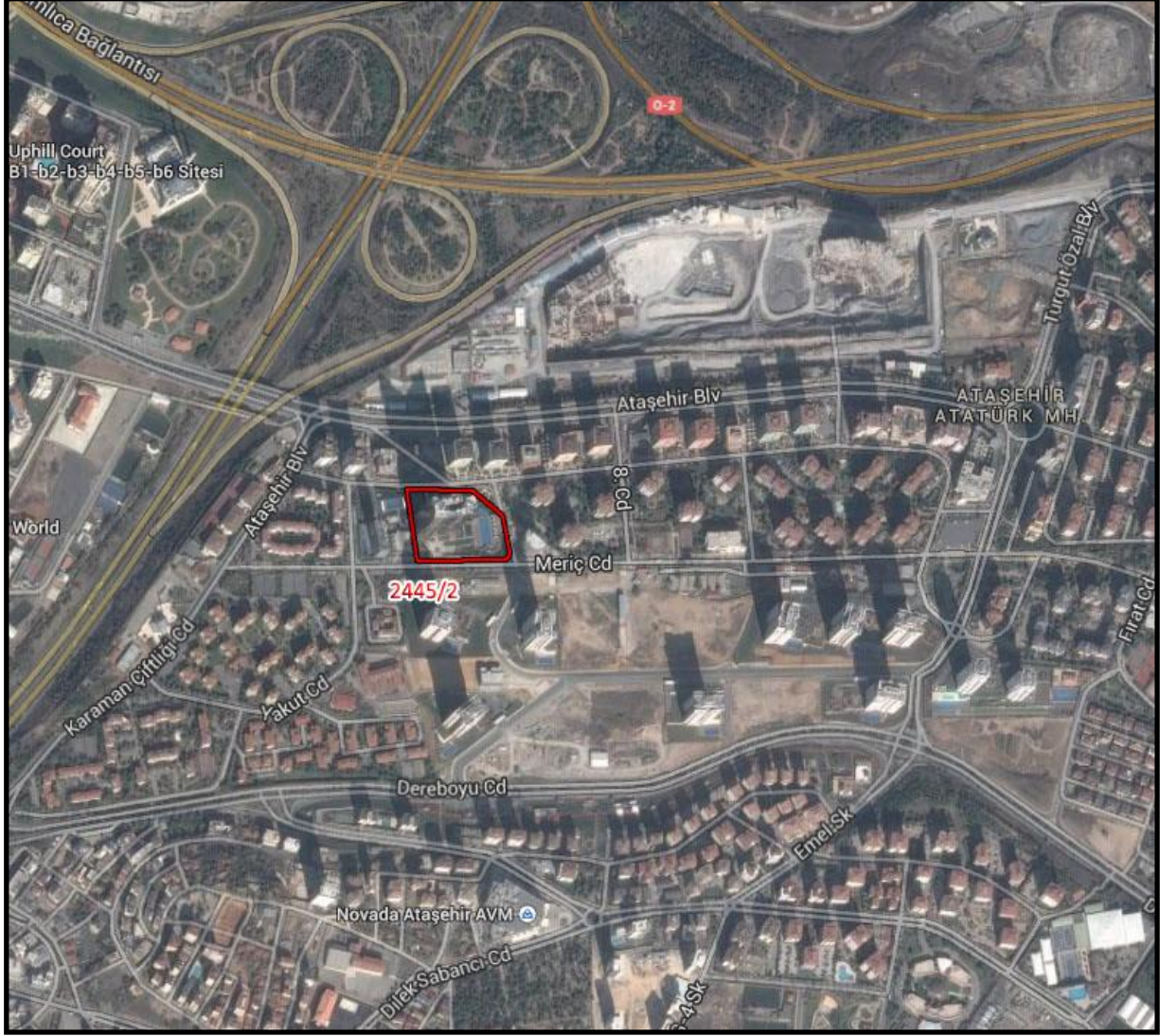
Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, 24.11.2014 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olup ekte sunulmuştur.

Taşınmazların tapu kayıtlarında son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

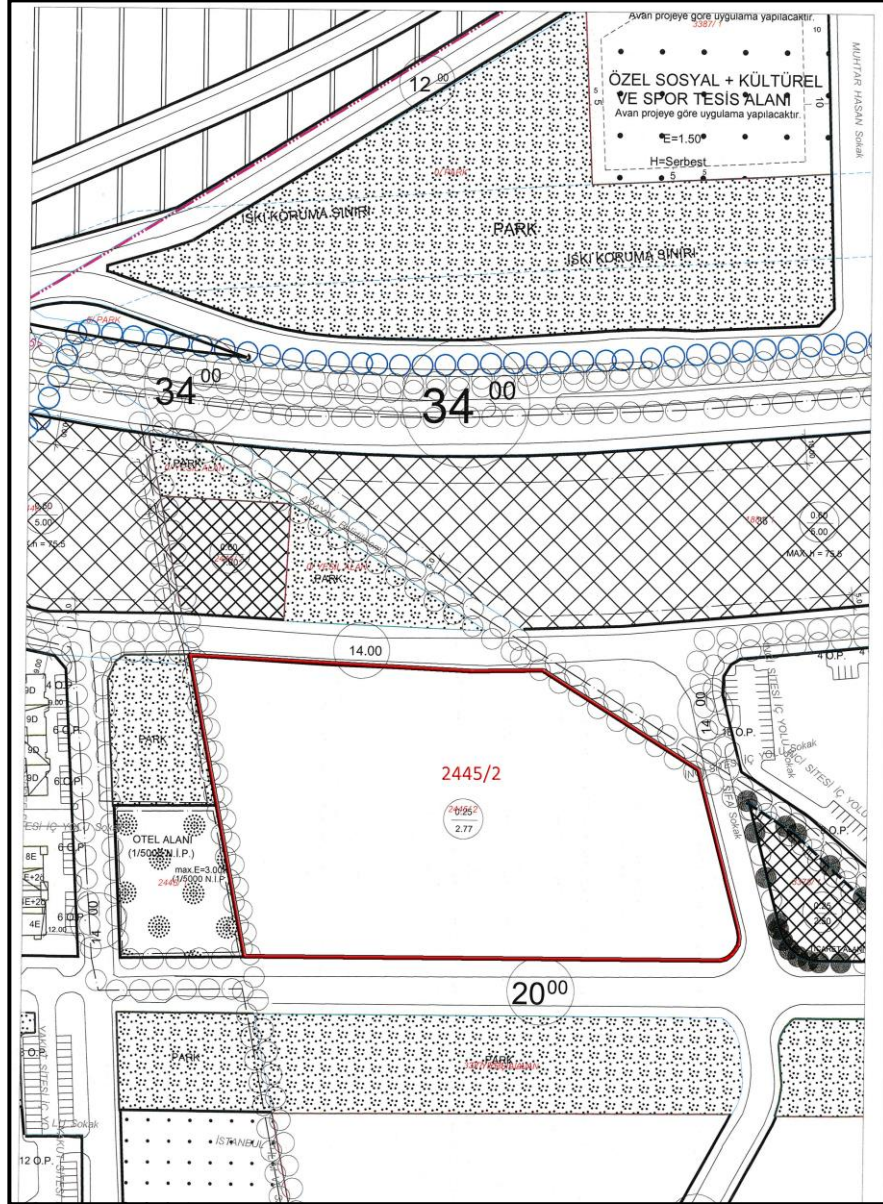
İncelemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 17.655,21 m² yüzölçümlü 2445 Ada 2 no.lu parsel numarası ile kayıtlıdır.



2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Rapora konu projenin bulunduğu parsel 18.01.2001 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Güney Ataşehir Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planına göre fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

Ada	Parsel	Alan (m ²)	1/1000 Fonksiyon	Yapılaşma Koşulları
2445	2	17.655,21	Konut Alanı	E=2.77, TAKS= 0.25, H= Serbest



Taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu toplam 821 adet bağımsız bölümün bulunduğu blokların, ruhsat tarihleri, yapı kullanma izin belgesi tarihleri ve numaralarına ait bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bloklara ait ruhsatlar ve yapı kullanma izin belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada/Parsel	Blok No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No.su	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat No.su	BB Sayısı	Nitelik	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
2445/2	A	22.1.2010	Cilt:1 Syf:30-2	11.7.2013	Cilt:075 Syf:25	195	Apartman	36.538,00
						5	Dükkan	
2445/2	B	22.1.2010	Cilt:1 Syf:30-1	11.7.2013	Cilt:075 Syf:25/1	195	Apartman	36.536,00
						4	Dükkan	
2445/2	OTOPARK	22.1.2010	Cilt:1 Syf:30	-	-	-	Otopark	94.904,00
Toplam						399		167.978,00

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

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu proje, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi sınırlarında bulunan, 17.655,21 m² yüzölçümlü 2445 ada 2 parselde yer alan, 399 adet bağımsız bölümden oluşan Andromeda Gold Projesidir.

Andromeda Gold Projesi kapsamında 390 adet konut, 9 adet dükkan amaçlı, bağımsız bölüm olmak üzere toplam 399 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje, deniz ve adalar manzarasına sahip olup, sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

A Blok Apartman ve Dükkan bloku olarak tanımlanmıştır. 195 adet konut, 5 adet dükkan olmak üzere toplam 200 bağımsız bölümden oluşmaktadır. A blok; 4 yol kotu altı ve 53 yol

kotu üstü olmak üzere toplam 57 kattan oluşmakta olup toplam inşaat alanı 36.538,00 m² dir.

B Blok Apartman ve Dükkan bloku olarak tanımlanmıştır. 195 adet konut, 4 adet dükkan olmak üzere toplam 199 bağımsız bölümden oluşmaktadır. B blok; 4 yol kotu altı ve 53 yol kotu üstü olmak üzere toplam 57 kattan oluşmakta olup toplam inşaat alanı 36.536,00 m² dir.

- ✓ Andromeda Gold Projesi tamamlanmış olup mevcut durumda yaşam başlamıştır.

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

Rapora konu projenin bulunduğu parsel 18.01.2001 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Güney Ataşehir Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planına göre; E=2.77, TAKS= 0.25, H=Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanı fonksiyonuna sahiptir. Bağımsız bölümler için Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olan projede; rapor tarihi itibari ile satışı gerçekleşmemiş 3 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemede tapu devri henüz gerçekleşmemiş olan bu 3 bağımsız bölüm dikkate alınmıştır.

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,

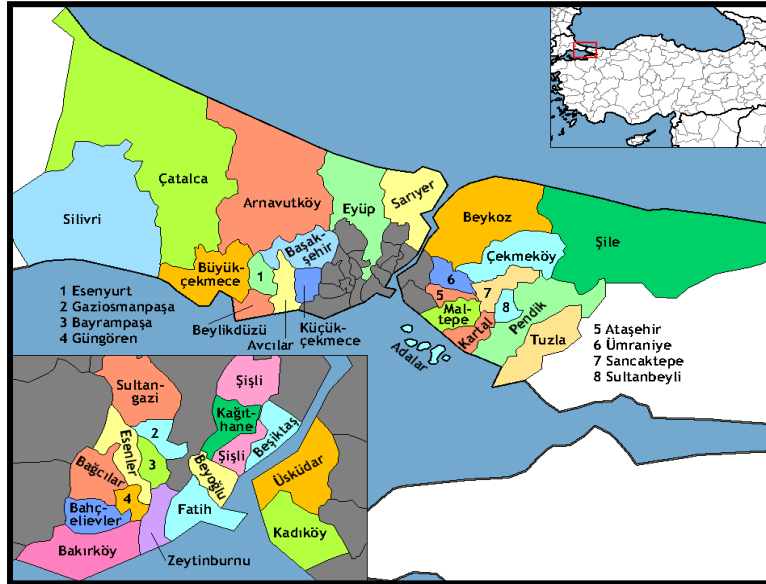
- Gayrimenkullerin bulunduğu projenin, çevredeki diğer nitelikli konut ve iş merkezi projeleri ile birlikte çevredeki yoğunluğu arttıracak olması,

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 İlçesi "Ekli (16) sayılı listede adları yazılı Mahalleler ile Mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İlinde Ataşehir İlçesi kurulmuştur." Şeklinde tanımlanmıştır. İlçenin yüzölçümü 26 km² dir.

Ataşehir İlçesi, Kadıköy İlçesinden 7, Üsküdar İlçesinden 3 ve Kartal (Samandıra) İlçesinden

1 mahalle olarak 13 mahalleden oluşmak kaydıyla kurulmuştur. Ancak Ümraniye İlçesinden bağlanan Yeni Çamlıca Mahallesi, Ümraniye Belediye Meclisinin Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla 4 mahalleye bölünmüştür. Bunlar; Yeniçamlıca, Mimar Sinan, Mevlana ve Yenışehir 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 ilkokul, 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 Merkezinine 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 Tellioğlu (0532 412 7527)	Finans Merkezine yakın, Çakmak Mahallesi, 347 ada 16 parsel
Ticari, H=Serbest	250,00	1.150.000,00 ₺	4.600,00	Turyap (0216 499 8303)	
Konut + Ticaret	300,00	1.900.000,00 ₺	6.333,33	Ev Emlak (0532 548 1617)	Şenol Güneş Bulvarında
Ticari, H=serbest	362,00	2.200.000,00 ₺	6.077,35	Turyap (0216 499 8303)	Şenol Güneş Bulvarında
Konut, H=serbest	250,00	880.000,00 ₺	3.520,00	Turyap (0216 499 8303)	İkbal Caddesinde

5.1.2 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

- **Andromeda Gold Proje'si** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan ofislerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Konum	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	Nitelik
Andromeda Gold	80,00	1.400.000,00 ₺	17.500,00	Ofis
Andromeda Gold	101,00	2.000.000,00 ₺	19.801,98	Ofis

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 Aydınoğlu (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)

Konum	Alan (m ²)	Aylık Kira Fiyatı (₺)	Birim Kira Fiyatı (₺/m ²)	Nitelik	İlgilisi
Ataşehir Merkez	114,00	9.500,00	83,33	Dükkan	Continent (0 216 456 56 60)
Ataşehir Merkez	80,00	4.500,00	56,20	Dükkan	Erhan Ufak Gayrimenkul (0 216 580 88 86)
Ata Blokları	80,00	8.000,00	100,00	Dükkan	Hüryap Emlak (0 216 456 12 12)
Ataşehir Merkez	170,00	12.000,00	70,50	Dükkan	Murat Özcan (0 216 574 52 91)

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 arsa birim m² değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

2445 ada 2 parselin yüzölçümü 17.655,21 m² olup, toplam değeri;

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

17.655,21 m² x 6.000,00 ₺/m² = 105.391.260,00 ₺ hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Andromeda Plus Projesinde bulunan ve rapor tarihi itibari ile satışı gerçekleşmemiş toplam 3 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümdür. Gayrimenkullerin konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen taban m² fiyatları üzerinden şerefiyelendirme çalışması yapılmış, hesap ve takdir edilen değerler ekte değer tablosunda gösterilmiştir.

5.2.3 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Andromeda Plus Projesinde bulunan ve rapor tarihi itibari ile henüz tapu devri gerçekleşmemiş toplam 3 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümdür. Toplam brüt alanları 424,06 m² olan bağımsız bölümlerin arsa payları toplamı 130,69 m² dir.

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Taşınmaz Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmaz Değeri)

Yapılan kiralık dükkan araştırmaları sonucunda, ortalama aylık kira birim bedeli 65,00 ₺ olarak belirlenmiştir. Buna göre proje kapsamındaki toplam 424,06 m² dükkan için yıllık net gelir;

$$=424,06 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ ₺} \times 12 \text{ ay} = \mathbf{330.766,80 \text{ ₺}}$$

Bölgedeki gayrimenkullerin yaklaşık ortalama 12 yılda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Buna göre kapitalizasyon oranı ortalama 144 ay /12 ≈ 12 yıl 1/11 yıl ≈ % 8 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmaz Değeri= Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı

$$= 330.766,80 / 0,08$$

$$= \mathbf{4.134.585,00 \text{ ₺}}$$
 olarak hesap edilmiştir.

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 İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içinde yer alan, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait 2445 ada 2 parsel üzerinde bulunan Andromeda Plus Projesinde bulunan, rapor tarihi itibari ile satışı henüz gerçekleşmemiş 3 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümdür.

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.

Rapora konu parseller üzerinde inşa edilecek olan projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “bina” 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.

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

Değerleme Uzmanı

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet Planı
- 3- 3 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