



**İSTANBUL- ATAŞEHİR-KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ-
VARYAP MERIDIAN PROJESİ 69 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 4. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş kapsamında, Küçükbakkalköy Mahallesi Varyap Meridian Projesi 69 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	Projede yaşam başlamıştır.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
69 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	38.379.200,00 ₺

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	18
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	20
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	22
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	22
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	22
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler	22
BÖLGESEL ANALİZLER	23
İstanbul İli	23
Ataşehir İlçesi	24
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	26
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	26
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	26
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	27
Gelir Yöntemi.....	27
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	27
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	28
Emsal Araştırması	28
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	28
Değer Takdiri	32
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	32
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Değer Takdiri	32
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	33
En Verimli Kullanım Analizi.....	34
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	35

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

24.11.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 10.14 – 104

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi'nde bulunan 3328 Ada 5 no.lu, 3333 Ada 3 no.lu, 3346 Ada 1 no.lu, 3347 Ada 1 no.lu, 3348 Ada 1 no.lu, 3349 Ada 1 no.lu parseller üzerinde bulunan Varyap Meridian Projesinde bulunan 69 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının 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 Mahallesiinde bulunan 3328 Ada 5 no.lu, 3333 Ada 3 no.lu, 3346 Ada 1 no.lu, 3347 Ada 1 no.lu, 3348 Ada 1 no.lu, 3349 ada 1 no.lu parseller üzerinde bulunan Varyap Meridian Projesine ait konut ve ofis niteliğindeki 69 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 2014/072 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

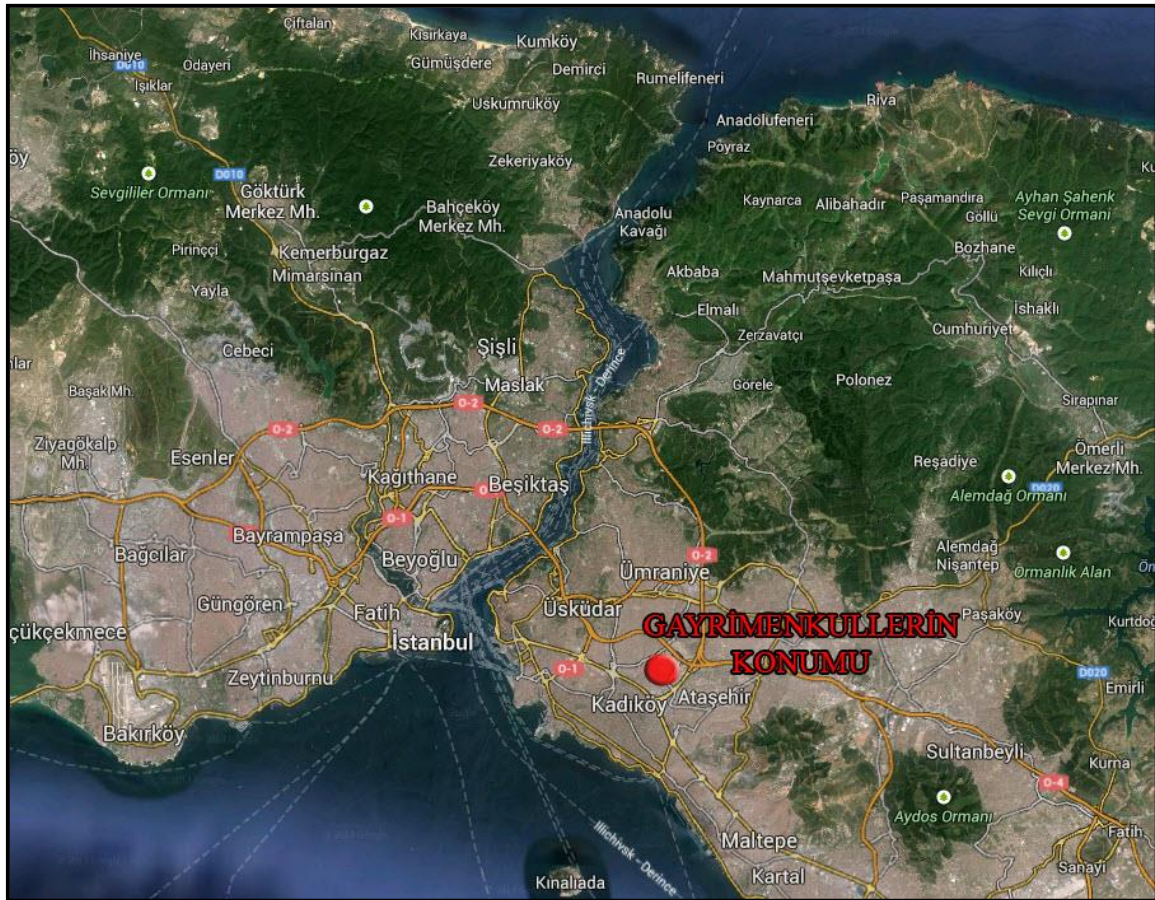


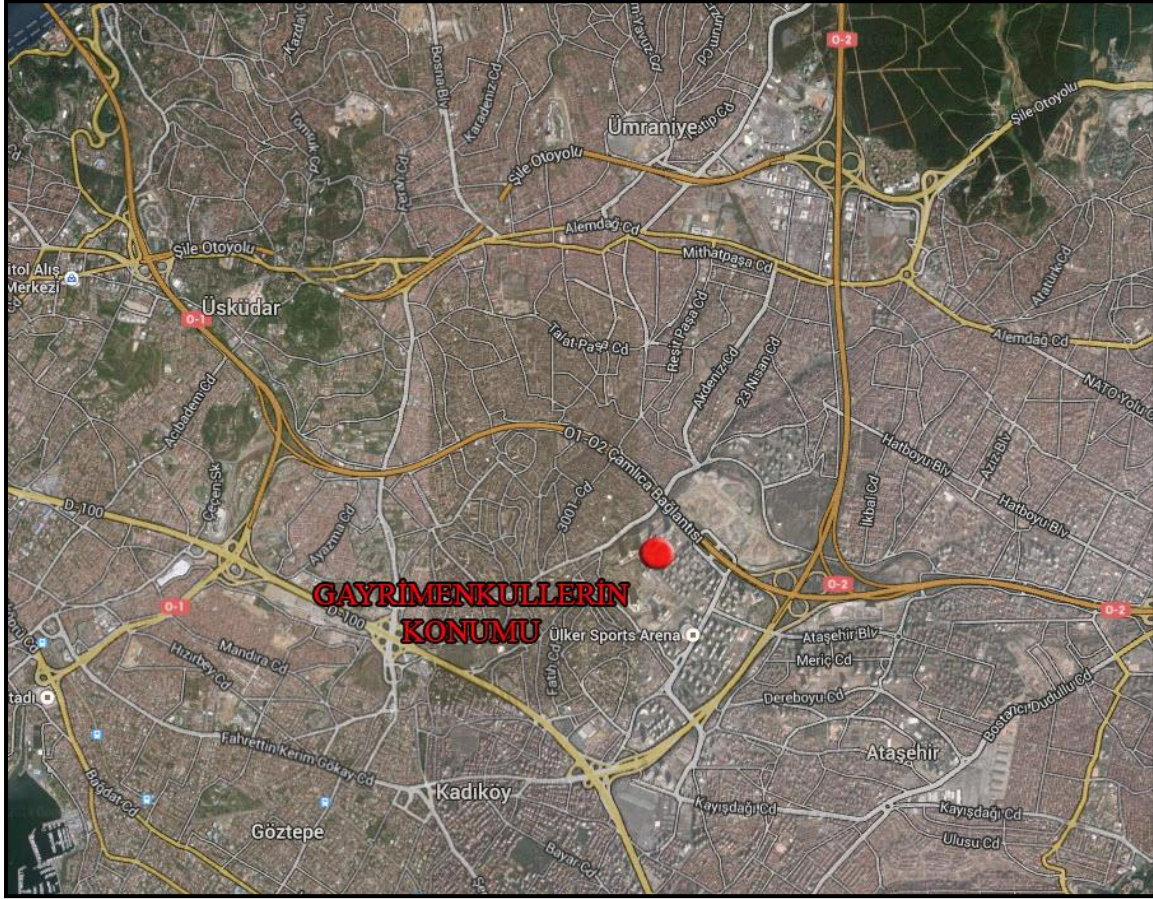
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

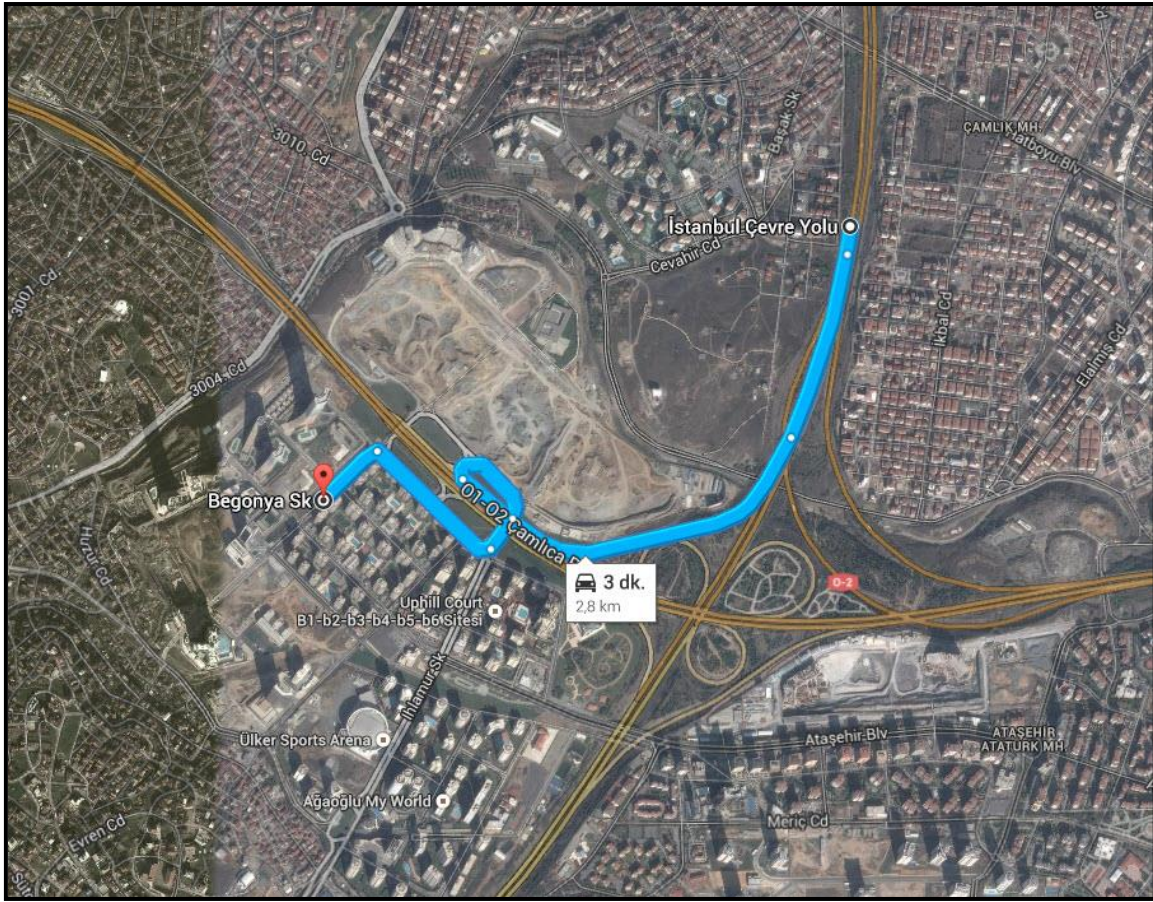
Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3328 Ada 5 no.lu, 3333 Ada 3 no.lu, 3346 Ada 1 no.lu, 3347 Ada 1 no.lu, 3348 Ada 1 no.lu, 3349 ada 1 no.lu, arsa vasfında, toplam yüzölçümleri 92.744,79 m² olan parseller üzerinde bulunan ve Varyap Meridian Projesinde yer alan 2 adet cafe, 1270 adet daire, 35 adet dükkan, 1 adet mağaza, 260 adet ofis, 70 adet otel odası, 1 adet restaurant ve 14 adet villa niteliğindeki toplam 1653 adet bağımsız bölümdür. O1-O2 Çamlıca bağlantısının güneyinde bulunan Varyap Meridian Projesi'nin yakın çevresinde Ağaoğlu My World ve KentPlus gibi nitelikli konut alanları yer almaktadır. Leed Sertifikasyon programı dahilinde Türkiye'nin ilk ve tek lüks yeşil konut projesi olan Varyap Meridian Projesi Uluslar arası Gayrimenkul Ödülleri yarışmasında Avrupa'nın en iyi Gayrimenkul Projesi ve en iyi Yüksek Bina kategorilerinde ödüle layık görülmüştür.





2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

İstanbul Çevre Yolu (O2) yönünden Anadolu Otoyolu girişine doğru güney yönünde takribi 86 m ilerlenir ve Kozyatağı O2 Bağlantısına girilir. Kozyatağı O2 Bağlantısı üzerinde takribi 650 m devam edilir ve İhlamur Sokak yönünde sağa dönülür. İhlamur Sokak üzerinde takribi 110 m ilerlenir ve sağdan 1. Yola dönülerek Zambak Sokak yönünde takribi 450 m devam edilir. Sola Begonya Sokağına dönülür ve takribi 230m devam edilerek rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu Varyap Meridian Projesinin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Boğaziçi Köprüsüne takribi 9.4 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 15.1 km, D-100 Karayoluna takribi 10 km, Sabiha Gökçen Havaalanına 26.4 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

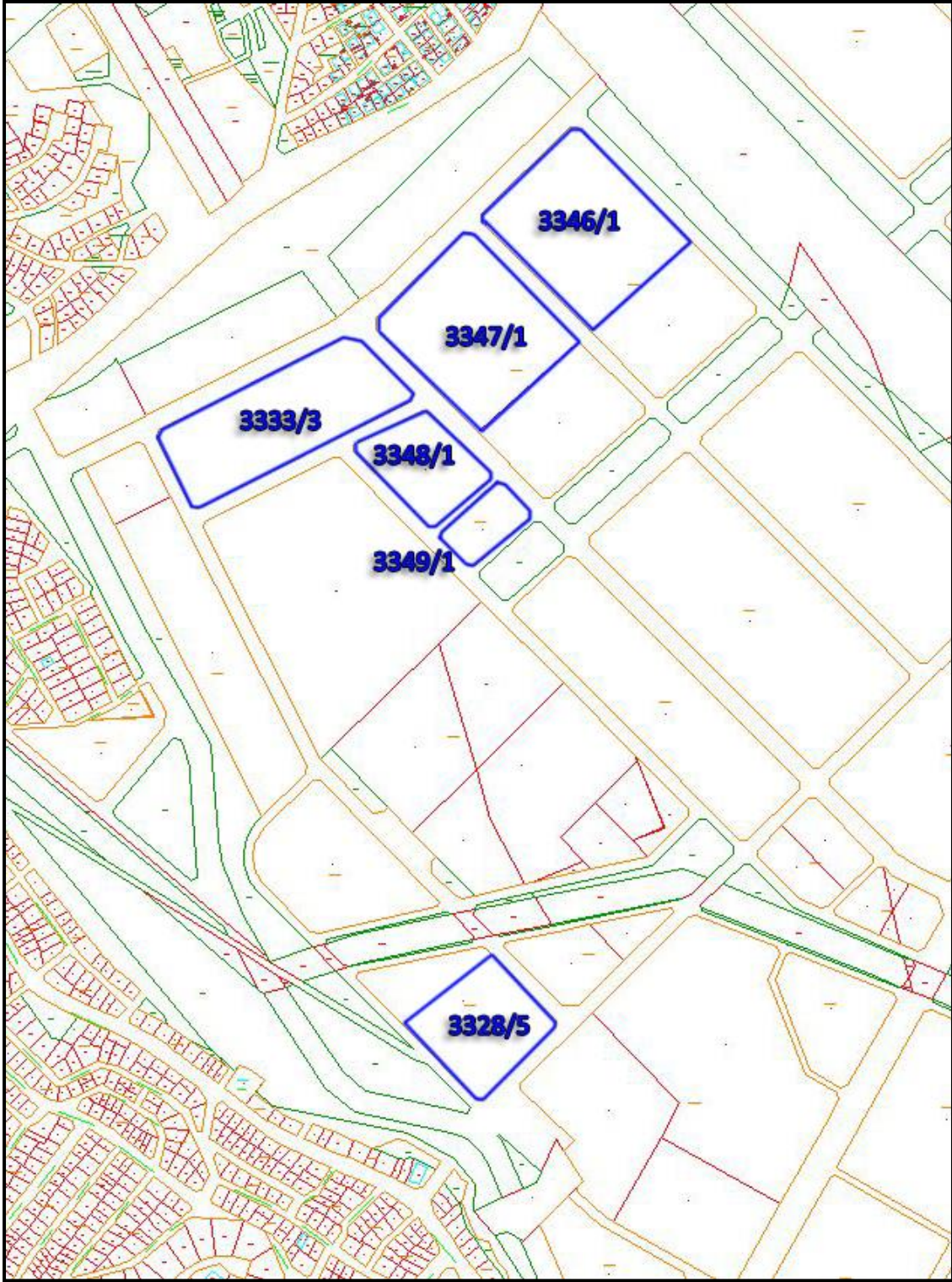
Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, 24.11.2014 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olup ekte sunulmuştur.

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, 3328 Ada 5 no.lu, 3333 Ada 3 no.lu, 3346 Ada 1 no.lu, 3347 Ada 1 no.lu, 3348 Ada 1 no.lu ve 3349 Ada 1 no.lu parsellerde kayıtlıdır.

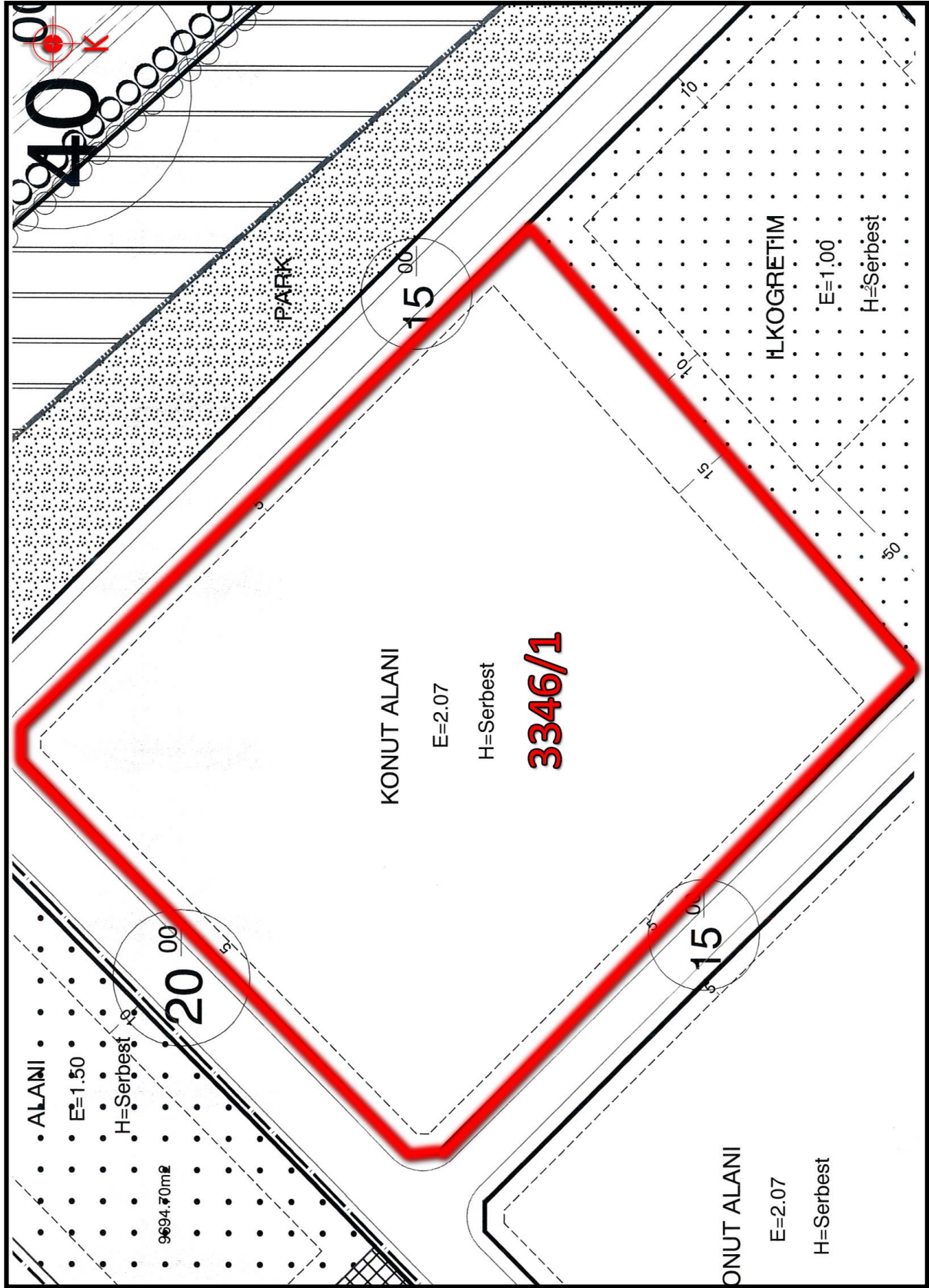


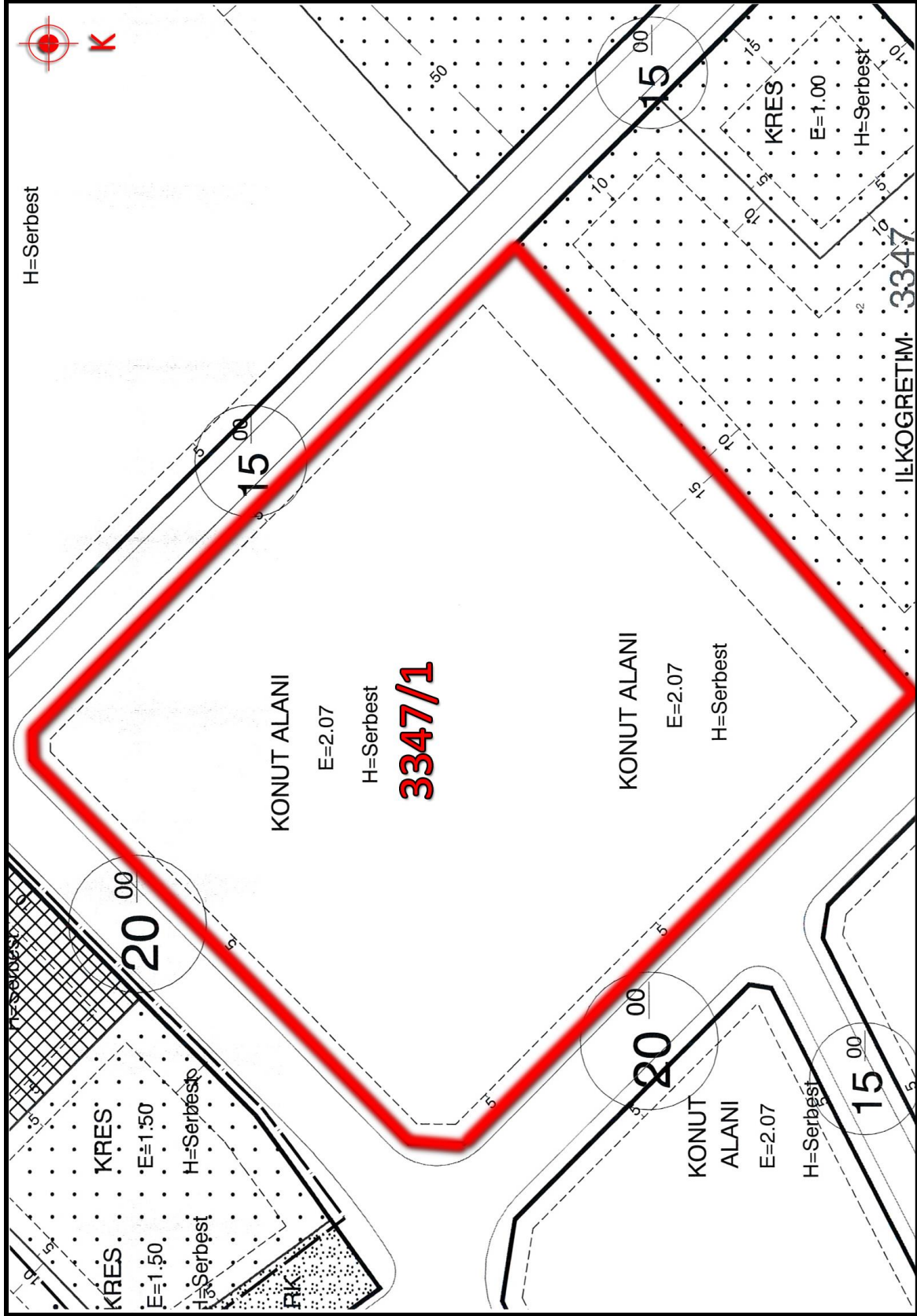


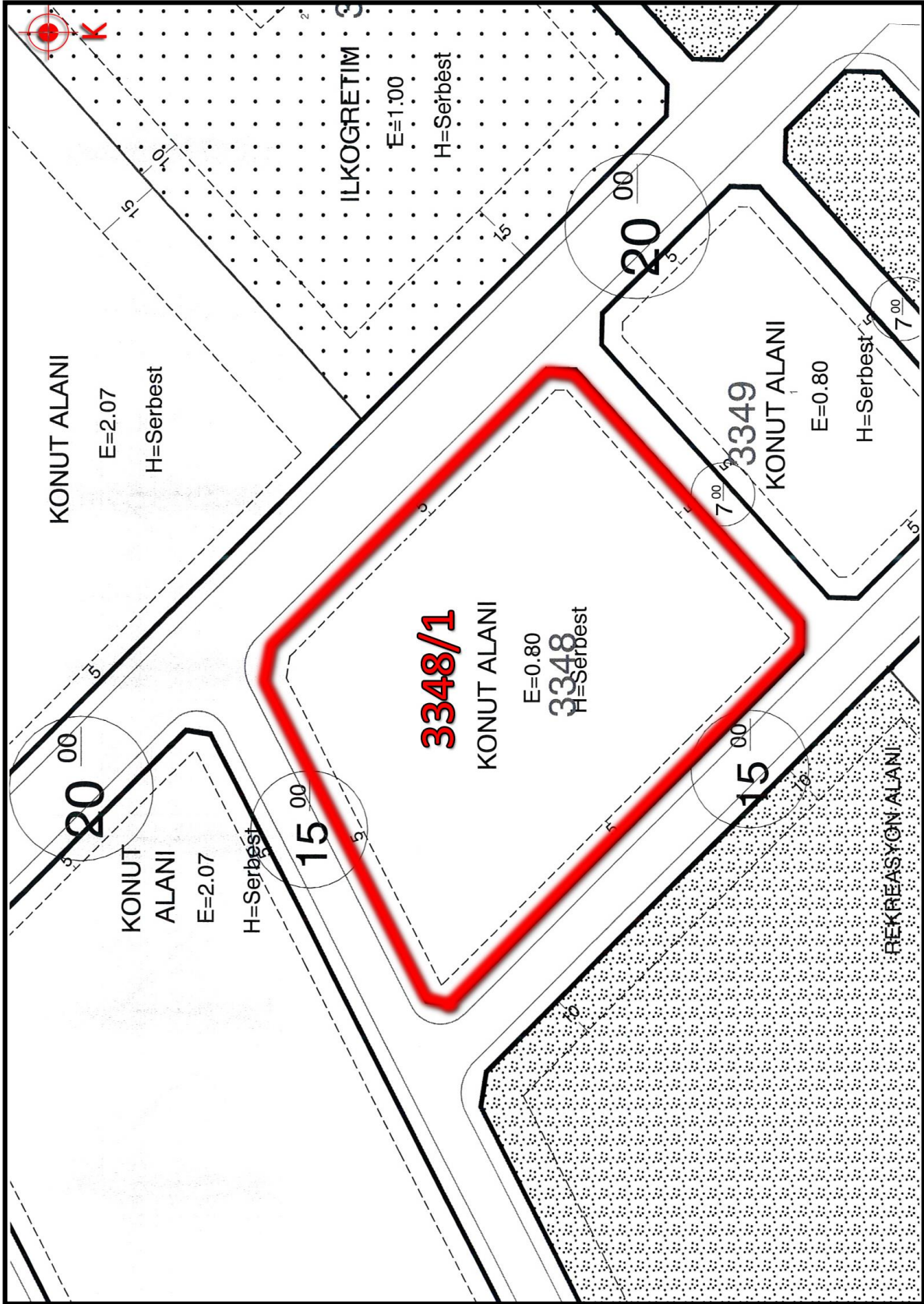
2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

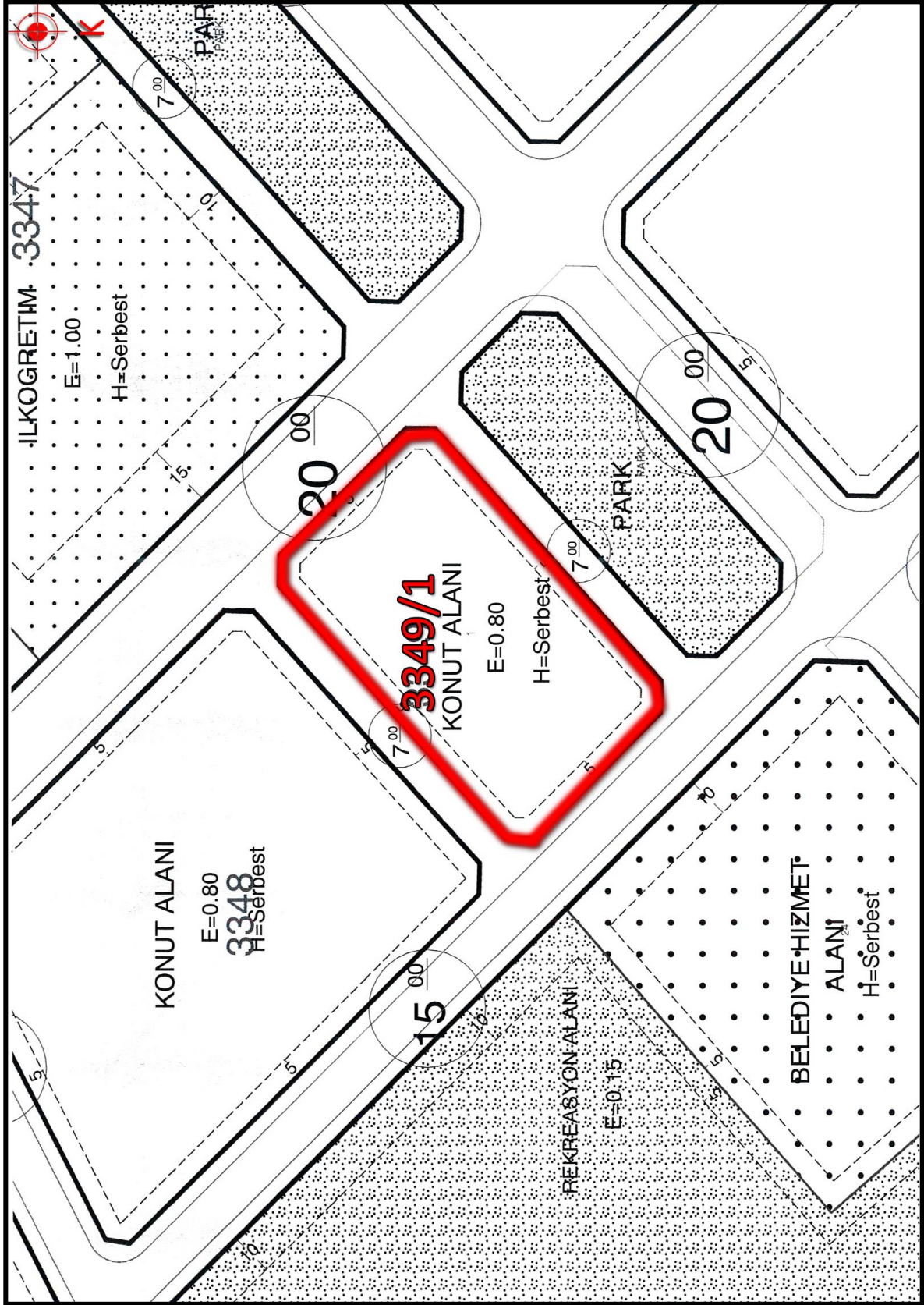
Rapora konu gayrimenkullerin 14.08.2009 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Batı Ataşehir Toplu Konut Alanı Revizyon Nazım İmar Planı ve 14.08.2009-02.10.2010-30.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Batı Ataşehir Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planına göre fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

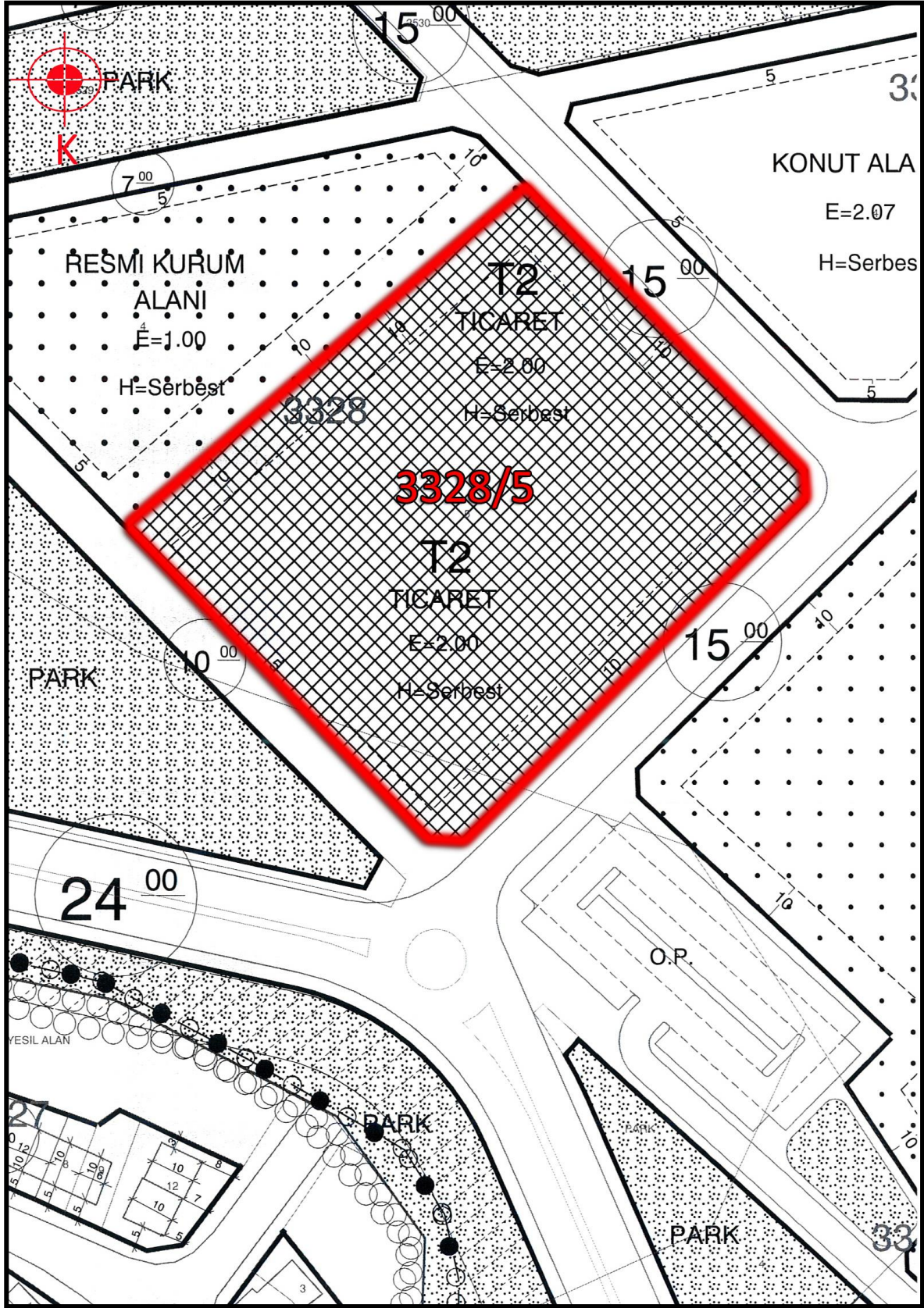
Ada	Parsel	Alan (m ²)	1/ 5000 Fonksiyon	1/1000 Fonksiyon	Yapılaşma Koşulları
3328	5	11.397,22	Ticaret Alanı	Ticaret Alanı	E=2,00 H:Serbest
3333	3	21.7a,98	Konut Alanı	Konut Alanı	E=2,07 H:Serbest
3346	1	23.589,72	Konut Alanı	Konut Alanı	E=2,07 H:Serbest
3347	1	22.574,76	Konut Alanı	Konut Alanı	E=2,07 H:Serbest
3348	1	9.198,46	Konut Alanı	Konut Alanı	E=0,80 H:Serbest
3349	1	4.216,65	Konut Alanı	Konut Alanı	E=0,80 H:Serbest

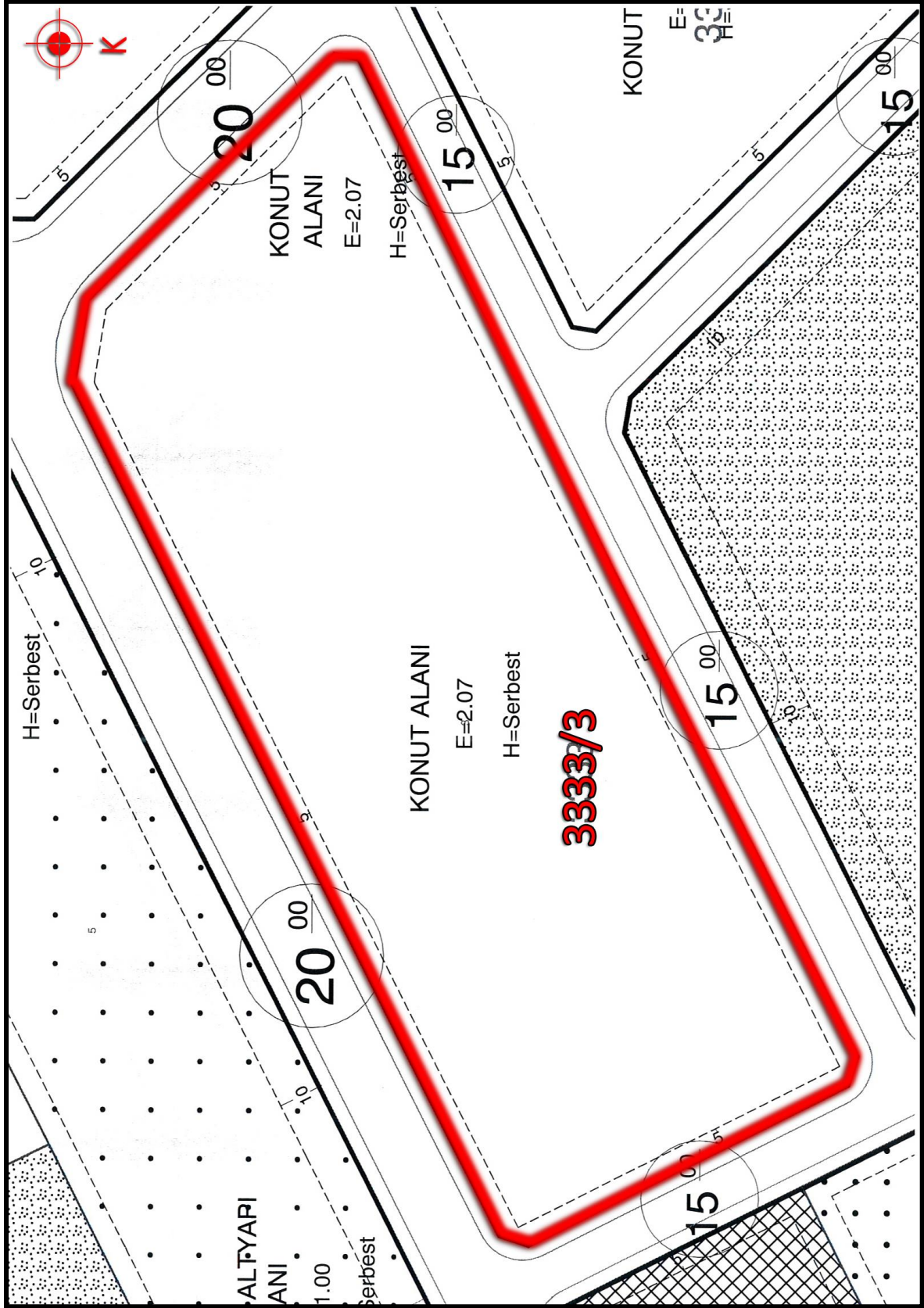












İmar durumundaki son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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 1653 adet bağımsız bölümün bulunduğu blokların, ruhsat tarihleri ve numaralarına ait bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bloklara ait ruhsatlar rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada	Parsel	Blok No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No.su	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat No.su
3328	5	I	01.11.2010	Cilt:2 Syf:12	11.11.2010	Cilt:11 Syf:34
3333	3	D Yüzme Havuzu	12.03.2010	Cilt:3 Syf:27	11.11.2010	Cilt:11 Syf:33-4
3333	3	D1	27.03.2009	000123-09-D1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:33
3333	3	D2	27.03.2009	000123-09-D2	11.11.2010	Cilt:11 Syf:33-1
3333	3	E Yüzme Havuzu	12.03.2010	Cilt:3 Syf:27-1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:33-5
3333	3	E1	27.03.2009	000123-09-E1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:33-2
3333	3	E2	27.03.2009	000123-09-E2	11.11.2010	Cilt:11 Syf:33-3
3346	1	A	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31
3346	1	A Yüzme Havuzu	12.03.2010	Cilt:3 Syf:30	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-15
3346	1	V1	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-1
3346	1	V1 Yüzme Havuzu	12.03.2009	Cilt:3 Syf:30-1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-16
3346	1	V2	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-2	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-2
3346	1	V2 Yüzme Havuzu	12.03.2009	Cilt:3 Syf:30-2	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-17
3346	1	V3	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-3	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-3
3346	1	V3 Yüzme Havuzu	12.03.2009	Cilt:3 Syf:30-3	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-18
3346	1	V4	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-4	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-4
3346	1	V4 Yüzme Havuzu	12.03.2009	Cilt:3 Syf:30-4	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-19
3346	1	V5	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-5	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-5

Ada	Parsel	Blok No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No.su	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat No.su
3346	1	V5 Yüzme Havuzu	12.03.2009	Cilt:3 Syf:30-5	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-20
3346	1	V6	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-6	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-6
3346	1	V6 Yüzme Havuzu	12.03.2009	Cilt:3 Syf:30-6	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-21
3346	1	V7	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-7	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-7
3346	1	V8	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-8	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-8
3346	1	V9	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-9	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-9
3346	1	V10	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-10	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-10
3346	1	V11	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-11	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-11
3346	1	V12	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-12	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-12
3346	1	V13	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-13	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-13
3346	1	V14	31.12.2009	Cilt:12 Syf:47-14	11.11.2010	Cilt:11 Syf:31-14
3347	1	B	23.12.2009	Cilt:12 Syf:29	11.11.2010	Cilt:11 Syf:35
3347	1	B (Yüzme Havuzu)	12.03.2010	Cilt:3 Syf:28-1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:35-2
3347	1	C	23.12.2009	Cilt:12 Syf:29-1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:35-1
3347	1	C (Yüzme Havuzu)	12.03.2010	Cilt:3 Syf:28	11.11.2010	Cilt:11 Syf:35-3
3348	1	G-1	18.02.2010	Cilt:2 Syf:15-1	11.11.2010	Cilt:11 Syf:36-1
3348	1	G-2	18.02.2010	Cilt:2 Syf:15-2	11.11.2010	Cilt:11 Syf:36-2
3348	1	F	18.02.2010	Cilt:2 Syf:15	11.11.2010	Cilt:11 Syf:36
3349	1	H	27.03.2009	Cilt:123 Syf:09	11.11.2010	Cilt:11 Syf:32

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 Varyap Meridian Projesi 6 parsel üzerinde yer almakta olup toplam 9 bloktan oluşmaktadır.



3346 Ada 1 no.lu parsel üzerinde A ve V1-V14 bloklar bulunmaktadır. **A Blok (Varyap Grand Tower)**; toplam 61 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler ile 2. bodrum katta dükkanlardan oluşmaktadır. Binada daire sahiplerine özel kapalı yüzme havuzu, kafeterya, fitness salonu, sauna, buhar odası ve soyunma odalarından oluşan sosyal tesis mevcut olup, açık havuz, doğrudan blok asansörleri ile bağlantılı kapalı otopark ve bisiklet park alanları bulunmaktadır. Yapı ruhsatına göre A blokta 412 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 89.493,00 m² inşaat alanına sahiptir. **V Bloklar** 3+1 villa niteliğinde olup villaların toplam inşaat alanları 5.956,00 m² dir.

3347 Ada 1 no.lu parsel üzerinde **B ve C Bloklar** bulunmaktadır. **B Blok**; 24 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler ile zemin katta dükkanlardan oluşmaktadır. Yapı Ruhsatına göre B Blokta 159 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 45.329,00 m² inşaat alanına sahiptir. **C Blok**; toplam 45 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler ile 1. bodrum katta dükkanlardan oluşmaktadır. Binada daire sahiplerine özel

kapalı yüzme havuzu, kafeterya, fitness salonu, sauna, buhar odası ve soyunma odalarından oluşan sosyal tesis mevcut olup, 2 adet açık havuz, doğrudan blok asansörleri ile bağlantılı kapalı otopark ve bisiklet park alanları bulunmaktadır. Yapı Ruhsatına göre C Bloкта 268 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 52.547,00 m² inşaat alanına sahiptir.

3333 Ada 3 no.lu parsel üzerinde **D ve E Bloklar** bulunmaktadır. **D Blok**; 24 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler ile zemin katta dükkanlardan oluşmaktadır. Yapı Ruhsatına göre D1 Bloкта 139, D2 Bloкта 17 olmak üzere toplam 156 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 13.677,00 m² inşaat alanına sahiptir. **E Blok**; 41 kattan ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler ile 2.bodrum katta dükkanlardan oluşmaktadır. Yapı Ruhsatına göre E1 Bloкта 207, E2 Bloкта 379 olmak üzere toplam 586 bağımsız bölüm ortak alanlar ile birlikte toplam 50.588,00 m² inşaat alanına sahiptir. Binalarda daire sahiplerine özel kapalı yüzme havuzu, kafeterya, fitness salonu, sauna, buhar odası ve soyunma odalarından oluşan sosyal tesis mevcut olup, 2 adet açık havuz, doğrudan blok asansörleri ile bağlantılı kapalı otopark ve bisiklet park alanları bulunmaktadır.

3348 Ada 1 no.lu parsel üzerinde **F, G1 ve G2 Bloklar** bulunmaktadır. 3 katlı **F Bloкта** 3+1 2 daire, 47+1 6 daire ve 6 adet dükkan olmak üzere 14 adet bağımsız bölümün toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte 8.075,00 m² dir. 5 katlı **G1 Bloкта** stüdyo 1 daire, 1+1 5 daire, 2+1 4 daire, 3+1 5 daire, 4+1 5 daire ve 6 adet dükkan olmak üzere 26 adet bağımsız bölümün toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte 9.706,00 m² dir. 5 katlı **G2 Bloкта** stüdyo 8 daire, 1+1 3 daire, 2+1 4 daire, 3+1 4 daire, 4+1 4 daire ve 2 adet dükkan olmak üzere 25 adet bağımsız bölümün toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte toplam 7.894,00 m² dir.

3349 Ada 1 no.lu parsel üzerinde **H Blok** bulunmaktadır. 6 katlı H Bloкта 1+1 6daire, 2+1 6 daire, 3+1 12 daire ve 1 adet dükkan olmak üzere 25 bağımsız bölümün toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte toplam 11.826,00 m² dir.

3328 Ada 5 no.lu parsel üzerinde **I Blok (Meridian For Business)** bulunmaktadır. I Blok 24 kattan ve 2. Bodrum ile zemin katlarda 10 adet dükkan, 19 normal katta 70 adet ofis ile son 6 katta 260 adet işyeri olmak üzere toplam 340 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlerin ortak alanları ile birlikte toplam inşaat alanı 81.111,00 m² dir.

- ✓ Varyap Meridian Projesi kapsamında bulunan tüm bloklar tamamlanmış durumdadır.

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

14.08.2009 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Batı Ataşehir Toplu Konut Alanı Revizyon Nazım İmar Planı ve 14.08.2009 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Batı Ataşehir Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı yapılaşma şartlarına göre inşa edilmekte olan Varyap Merdian Projesi için mimari proje onaylatılmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. 3346 Ada 2 no.lu parselin mülkiyeti İl Özel İdaresi'ne aittir.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin projenin mimari estetik, teknik altyapı, işçilik, malzeme kalitesi, çevre düzenlemesi, peyzaj özellikleri, sosyal donatı imkanları bakımından İstanbul'un en önemli ve ilk ödüllü projesi olması,
- Gayrimenkullerin bulunduğu projenin konumu itibarıyla ulaşım imkanlarının elverişli olması,

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

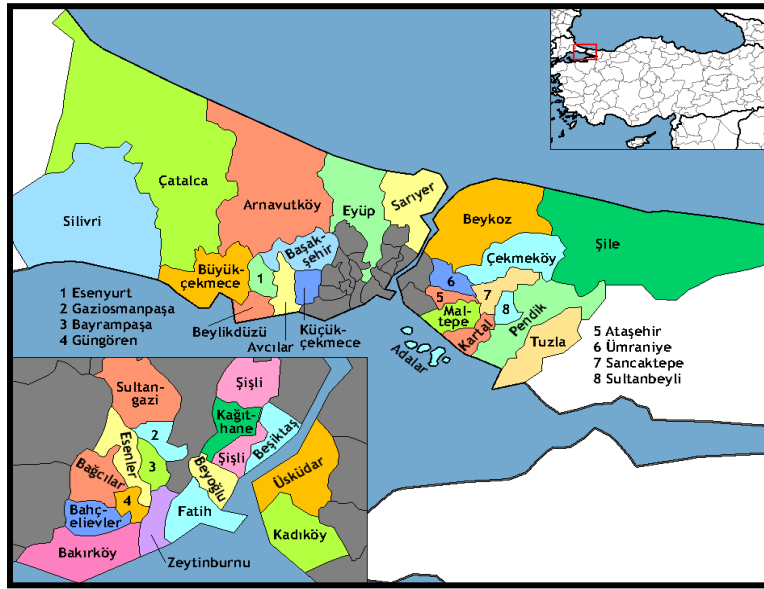
- Gayrimenkullerin bulunduğu projenin, çevredeki diğer nitelikli konut ve iş merkezi projeleri ile birlikte çevredeki yoğunluğu arttıracak olması

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 Mahallesinin bir bölümü ile Namık Kemal Mahallesinin 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 itibariyle 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 Konut Emsal Araştırması

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 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)

5.1.4 Çevrede Kiralık Emsal Araştırması

Varyap Meridian				
	Alan (m ²)	Aylık Kira Fiyatı (₺)	Birim Kira Fiyatı (₺/m ²)	İlgilisi
G Blok Ofis	455,00	25.199,00	55,38	Hüryap Emlak (0532 549 2503)
G Blok Ofis	600,00	33.450,00	55,75	Century 21 (0532 392 7345)
Ofis 2+1	150,00	4.500,00	30,00	Century 21 (0532 763 1893)
Ofis	161,00	4.500,00	27,95	Century 21 (0532 392 7345)
A Blok Ofis	235,00	8.500,00	36,17	Varlıbaş Gayrimenkul (0532 137 4720)
Ofis	55,00	1.750,00	31,82	Remax Fores 2 (0532 265 1098)
Ofis	60,00	2.250,00	37,50	Realty World (0530 290 6665)
Ofis	176,00	7.500,00	42,61	Remax Abc (0532 241 0216)
Daire (1+0)	50,00	1.600,00	32,00	Cey Gayrimenkul (0537 208 6772)
Daire (1+1)	67,00	1.900,00	28,36	Turyap (0541 211 8084)
Daire (2+1)	108,00	2.500,00	23,15	Century 21 (0532 392 7345)
Daire (1+1)	89,00	2.000,00	22,47	Turyap (0541 211 8084)
Daire (2+1)	122,00	2.500,00	20,49	Turyap (0541 211 8084)
Daire (1+1)	76,00	1.900,00	25,00	Turyap (0533 688 7082)
Daire (3+1)	120,00	3.200,00	26,67	Atlas Emlak (0533 570 5446)

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 taşınmazların birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değer

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyon	Birim m ² Değeri (₺/m ²)	Toplam Arsa Değeri (₺)
3328	5	11.397,22	Ticaret Alanı (E=2,00)	6.500,00	74.081.930,00 ₺
3333	3	21.767,98	Konut Alanı (E=2,07)	6.000,00	130.607.880,00 ₺
3346	1	23.589,72	Konut Alanı (E=2,07)	6.000,00	141.538.320,00 ₺
3347	1	22.574,76	Konut Alanı (E=2,07)	6.000,00	135.448.560,00 ₺
3348	1	9.198,46	Konut Alanı (E=0,80)	3.000,00	27.595.380,00 ₺
3349	1	4.216,65	Konut Alanı (E=0,80)	3.000,00	12.649.950,00 ₺
Toplam		92.744,79			521.922.020,00 ₺

Proje alanındaki 6 adet parselin toplam değeri **521.922.020,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Varyap Meridian Projesinde bulunan ve rapor tarihi itibari ile satışı gerçekleşmemiş toplam 69 adet bağımsız bölümdür. 33 adet ofis, 35 adet daire ve 1 adet villa nitelikli gayrimenkulün konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen taban m² fiyatları üzerinden şerefiyelendirme çalışması yapılmış, hesap ve takdir edilen değerler ekteki değer tablosunda gösterilmiştir.

5.2.3 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Varyap Meridian Projesinde bulunan ve rapor tarihi itibari ile satışı gerçekleşmemiş toplam 69 adet bağımsız bölümdür. 33 adet ofis nitelikli gayrimenkulün toplam brüt alanı 2.001,45 m², 35 adet daire nitelikli gayrimenkulün toplam brüt alanı 4.157,95 m² ve 1 adet villanın brüt alanı 155,72 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 araştırmaları sonucunda, dairelerin ortalama aylık kira birim bedeli 30,00 ₺/m², ofislerin ortalama aylık kira birim bedeli 45,00 ₺/m² ve villa ortalama aylık kira birim bedeli 75 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

- Proje kapsamındaki toplam 2.001,45 m² ofis için yıllık net gelir;

2.001,45 m² x 45,00 ₺/m² x 12 ay = 1.080.783,00 ₺

- Proje kapsamındaki toplam 4.157,95 m² daire için yıllık net gelir;

4.157,95 m² x 30,00 ₺/m² x 12 ay = 1.496.862,00 ₺

- Proje kapsamındaki toplam 155,72 m² villa için yıllık net gelir;

155,72 m² x 75,00 ₺/m² x 12 ay = 140.148.00 ₺

Buna göre, yıllık toplam net gelir; 2.717.793,00 ₺ dir.

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

Taşınmaz Değeri= Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı

= 2.717.793,00 ₺ / 0,08

= **33.972.412,50 ₺** olarak hesaplanmıştır.

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 3328 Ada 5 no.lu, 3333 Ada 3 no.lu, 3346 Ada 1 no.lu, 3347 Ada 1 no.lu, 3347 Ada 1 no.lu, 3348 Ada 1 no.lu, 3349 ada 1 no.lu olmak üzere toplam yüzölçümleri 92.744,79 m² olan parseller üzerinde bulunan Varyap Meridian Projesinde bulunan, rapor tarihi itibari ile satışı henüz gerçekleşmemiş 33 adet ofis, 35 adet daire ve 1 adet villa nitelikli olmak üzere toplam 69 adet 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. Projede bulunan değerlemeye konu 69 adet bağımsız bölümün toplam değeri **38.379.200,00 ₺** hesap ve takdir edilmiş olup değer tablosu ektedir.

Rapora konu gayrimenkullerin 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, dört 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 ve Kat Planları
- 3- Rapora konu Gayrimenkullere Ait 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