

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ'NDE
YER ALAN 10622 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ
MASLAK 1453 PROJESİ BÜNYESİNDEKİ
155 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	EML-1910156
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	155 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	MASLAK MAHALLESİ MASLAK 1453 PROJESİ SARIYER/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - 155 Adet Taşınmazın Değer Listesi
- Ek 3 - Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- Ek 4 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 5 - Tapu Suretleri
- Ek 6 - Mülkiyet Listesi
- Ek 7 - Yapılaşma Belgeleri
- Ek 8 - Tapu Kayıtları - (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 155 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 155 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-1910156 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Çiğdem HATACIKOĞLU raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ'NDE YER ALAN 10622 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ MASLAK 1453 PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 155 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: SARIYER MAHALLESİ: M.AYAZAĞA ADA/PARSEL: 10622/2 BLOK NO: LİSTEDEDİR BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: LİSTEDEDİR. BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: LİSTEDEDİR.
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 155 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	KAKS: 2.20, TAKS: 0.55 H(MAX)=SERBEST, "KONUT+TİCARET ALANI"

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
155 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	604.154.100,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sarıyer
Bucağı	:	
Mahallesi	:	M.Ayazağa
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	1-2
Ada No	:	10622
Parsel No	:	2
Alanı	:	183.484,18
Vasfı	:	37 adet Betonarme Bina ve Arsası
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No	:	Mülkiyet listesi
Bağ. Böl. No	:	Mülkiyet listesi
Niteliği	:	Mülkiyet listesi
Kat No	:	Mülkiyet listesi
Arsa Payı	:	Mülkiyet listesi
Yevmiye No	:	9875
Cilt No	:	Mülkiyet listesi
Sayfa No	:	Mülkiyet listesi
Tapu Tarihi	:	06.10.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 18.11.2019 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı : 26/09/2016 (Tarih : 06/10/2016 - Yevmiye: 9875)
Kİ dan KM ne Çevrilmiştir. (Tarih : 03/03/2017 - Yevmiye: 2168)

Şerhler Hanesi:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05/06/2012 Tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine) Tarih:20/06/2012, Yevmiye:10594
-- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YIL MÜDDETLERİ 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ) Tarih:27/01/2016, Yemiye: 827

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazların 06.10.2016 tarih ve 9875 yevmiye ile kat irtifakı kurulması nedeni ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Bu tarihten sonra herhangi bir mülkiyet değişikliği gözlemlenmemiştir. 03.03.2017 tarihinde taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde alınan şifahi bilgiye göre;
19.01.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/100000 İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İstanbul 10.İdareMahkemesi'nin 20.03.2018 tarih ve 2018/542 nolu kararı ile iptal edilmesi üzerinde bahse konu alana ilişkin hazırlanan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9.Maddesi uyarınca tadilen re'sen onaylandığı ve onaylanan planlarda yeni imar durumu belirtilmemiş, eski ruhsatta belirtilen kontrolgabri ve yüksekliğin aynen korunacağı bilgisi edinilmiştir.

2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.12.2018 tarihli ve E.224144 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin incelenerek 1. No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca 03.12.2018 tarihinde tadilen resen onaylanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 04.12.2018 tarihinden itibaren 1 ay süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ve internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Bu plan ile Ticaret+Tuzim +Konut Alanında mevcut kontur ve gabarinin korunacağı, yapı yükseklikleri için 25.08.2016 tarihli ruhsata göre işlem yapılacağı, Özel Eğitim Alanının Emsal:1,90 Yençok:5 kat olarak revize edildiği görülmüştür.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsellerin bulunduğu bölgeye ait 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 20.03.2018 tarih 2016/1026 Esas 2018/542 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal edilen plan, 19.01.2016 onaylı 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'dır.

İstanbul 10.İdare Mahkemesinde, (2016/1026 E.) İstanbul İli Sarıyer İlçesi Ayazağa gecekondu Önleme Bölgesi 19.01.2016 onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin iptali ve yürütmenin durdurulması talepli açılan davada 02.08.2016 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 29.09.2017 tarihinde duruşma yapılmıştır. Mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. 24.11.2017 tarihinde keşif yapılmıştır. 20.03.2018 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 09.05.2018 tarihinde istinaf talebinde bulunulmuş olup Danıştay'a temyiz talebinde bulunulmuştur. Sürecin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.

İstanbul 12. İdare Mahkemesinde, (2015/ 1354 E. 2017/1559 K) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan 2 pafta 1 ada 20,4 ve 50 sayılı parseller /eski 1 ada 145 parsel ve imar uygulaması sonucu oluşan 10622 ada 1 parsel) için verilmiş olan inşaat ve tadilat ruhsatlarının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 20.02.2016 tarihinde mahkeme yürütmenin durdurulması isteminin iptaline karar vermiştir. Davacı tarafın Yürütmeyi Durdurma kararına yapmış olduğu itiraz İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurul tarafından 06.04.2016 tarihinde reddedilmiştir. Mahkeme 05.10.2017 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf istinaf talebinde bulunulmuştur. İstanbul 12 İdare Mahkemesi 2015/1354 E. Sayılı davanın son durumu itibariyle istinaf talebi kabul edilmiş, dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. İdare Mahkemesinde (2012/4412 E. 2017/5830 K.) İstanbul İli, Şişli İlçesi, Maslak Mah. 2 pafta 1 ada 20, 49, 50 sayılı parsellerin 2011 tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali talepli davadır. . Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 26.03.2014 tarihinde mahkemece Yürütmeyi Durdurma kararı verilmiştir. 09.04.2014 tarihinde Yürütmeyi Durdurma kararına itiraz edilmiştir. 07.12.2015 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesine karar verilmiştir. 11.12.2015 tarihinde inceleme karar verilmesi nedeniyle, Yürütmeyi Durdurma kararının kaldırılması talep edilmiştir. Mahkeme 29.02.2016 tarihinde talebin reddine karar vermiştir. 30.05.2016 tarihinde keşif yapılmıştır. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin 19.01.2016 onaylı plana karşı İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2016/685 E. Sayılı dosyası ile açtığı dava görev yönünden reddedilerek Danıştay'a gönderilmiştir. Danıştay 6. Daire 14.06.2016 tarihli 2016/6417 E. Sayılı kararı ile 2012/4412 E. Sayılı dosya arasında bağlantı olduğuna karar vermiştir. Bilirkişi raporunda, dava konusu imar planlarının mevzuata, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine aykırı olduğu, bununla birlikte dava konusu alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerin, değerlendirmelerin yapılmış olduğu ve yapılaşma için herhangi bir sıkıntı olmadığı kanaatine ulaşılmıştır. 28.12.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme, 14.07.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.05.02.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temyiz talebinde bulunulmuştur. Dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2019/435 E. sayılı dosyası ile devam eden davada; Davacılar İsa Öztürk ve Özgür Aydın, müdahil davacı Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na karşı açılan davanın yargılaması, 03.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ait, 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'in, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 25.02.2019 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. 11.04.2019 tarihinde EKGYO tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 30.05.2019 tarihinde müdahale talebinin kabulüne karar vermiştir. 13.11.2019 tarihinde keşif yapılmış, bilirkişi raporu beklenilmektedir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya bilgileri, Sarıyer Belediyesi'nden alınmış şifahi bilgiler vasıtası ve Emlak Konut GYO A.Ş. yetkililerinden edinilmiştir. Bloklara ait ruhsat ve iskan belgeleri bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir. Son tadilat ruhsatı ve iskan belgesi birbiri ile uyumludur. İskan belgesinden sonra herhangi bir olumsuz belge bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Yeni yapı ruhsatları 02.03.2012 tarihlidir. Bu ruhsatlarda tip ve blok adları farklı belirtilmiştir. 26-29-30.08.2016 / 01-02-05-07-08-09.09.2019 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

YAPI RUHSATLARI												
Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Konut Alanı	Ofis Alanı	Dükkan Alanı	Ortak Alan	Kat Sayısı	Toplam Alan (m ²)
A-5	18.07.2012	12/1-60	Tadilat	Apartman Binası +Dükkan	232	4-A	34710,2		1614,15	15095,27	9+42=51	51.419,60
A-5	25.08.2016	65/4	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	232	5-A	33980,8	1903,58		15839,72	9+42=51	51.724,12
B-1	25.08.2016	65/7	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	335	5-A	50726	1322,34		27491,4	7+42=49	79.539,77
B-3	25.08.2016	65/7	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	327	5-A	49375,1	924,59		22873,61	7+42=49	73.173,26
B-4	25.08.2016	65/8	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	239	5-A	29897,1	620,38		16900,52	11+19=30	47.417,98
C-12	25.08.2016	65/20	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	115	5-A	13346,5	1326,36		9010,45	14+16=30	23.683,33
C-13	25.08.2016	65/21	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	89	5-A	9756,42	1596,3		6524,08	9+16=25	17.876,80
C-14	25.08.2016	65/22	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	83	5-A	8388,43	1550,95		5658,91	9+13=22	15.598,29
C-15	25.08.2016	65/23	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	167	5-A	16796,8	462,62		7725,27	8+20=28	24.984,67
C-3	25.08.2016	65/11	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	154	5-A	16338,1	2037,5		7583,06	8+22=30	25.958,66
C-4	25.08.2016	65/12	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	123	5-A	12351,8	1934,76		6817,93	8+16=24	21.104,48
C-5	25.08.2016	65/13	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	124	5-A	12582,8	1895,8		7019,37	8+16=24	21.497,95
C-6	25.08.2016	65/14	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	80	5-A	8364,87	627,5		4652,4	8+13=21	13.644,77
OA	25.08.2016	65/33	Tadilat	Ofis işyeri	12	4-A		3802,51		105970,64	9+2=11	109.773,15
OB	25.08.2016	65/34	Tadilat	Ofis işyeri	78	4-A		28878,86		145567,1	9+2=11	174.445,96
OC	24.09.2012	12/1-26	Tadilat	Dükkan	5	5-A			4088,72	179084,27	16+1=17	183.172,99
OC	31.05.2013	12/1-68	Tadilat	Dükkan	69	5-A			46383,5	136789,5	16+1=17	183.172,99
OC	25.08.2016	65/35	Tadilat	Ofis işyeri	113	4-A		12539,75		155513,52	16+1=17	168.053,27
OD	24.09.2012	12/1-67	Tadilat	Dükkan	26	3-A			6427,59	184841,94	16+2=18	191.269,53
OD	25.08.2016	65/36	Tadilat	Ofis işyeri	226	4-A		27696,9		198544,01	16+2=18	226.240,91
T4	25.08.2016	65/27	Tadilat	Ofis işyeri	256	5-A		34540,03		14021,84	16+1=17	48.561,87

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ												
Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Konut Alanı	Ofis Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan		Toplam Alan
A-5	24.01.2017	10	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	232	5-A	33980,82	1903,58		15839,72	9+42=51	51.724,12
B-1	22.01.2018	3	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	335	5-A	50726,03	1322,34		27491,4	7+42=49	79.539,77
B-3	22.01.2018	4	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	327	5-A	49375,06	924,59		22873,61	7+42=49	73.173,26
B-4	24.01.2017	11	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	239	5-A	29897,08	620,38		16900,52	11+19=30	47.417,98
C-12	24.01.2017	22	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	115	5-A	13346,52	1326,36		9010,45	14+16=30	23.683,33
C-13	24.01.2017	23	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	89	5-A	9756,42	1596,3		6524,08	9+16=25	17.876,80
C-14	24.01.2017	24	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	83	5-A	8388,43	1550,95		5658,91	9+13=22	15.598,29
C-15	17.08.2017	132	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	167	5-A	16796,78	462,62		7725,27	8+20=28	24.984,67
C-3	24.01.2017	13	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	154	5-A	16338,1	2037,5		7583,06	8+22=30	25.958,66
C-4	24.01.2017	14	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	123	5-A	12351,79	1934,76		6817,93	8+16=24	21.104,48
C-5	24.01.2017	15	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	124	5-A	12582,78	1895,8		7019,37	8+16=24	21.497,95
C-6	24.01.2017	16	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	80	5-A	8364,87	627,5		4652,4	8+13=21	13.644,77
OA	25.01.2018	13	Tadilat	Ofis işyeri	12	4-A		3802,51		105970,64	9+2=11	109.773,15
OB	09.11.2017	179	Tadilat	Ofis işyeri	78	4-A		28878,86		145567,1	9+2=11	174.445,96
OC	17.08.2017	133	Tadilat	Ofis işyeri	113	4-A		12539,75		155513,52	16+1=17	168.053,27
OD	17.08.2017	134	Tadilat	Ofis işyeri	226	4-A		27696,9		198544,01	16+2=18	226.240,91
T4	25.01.2018	6	Tadilat	Ofis işyeri	256	5-A		34540,03		14021,84	16+1=17	48.561,87

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş ve yaşam başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ruhsat tarihi itibarıyla; 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 kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi 10622 ada 2 parsel sayılı kat mülkiyeti kurulmuş "37 adet Betonarme Bina ve Arsası vasıflı" 183.484,18 m² alanlı Maslak 1453 projesinde yer alan;

A5 Blok; 229, 230, 231, **B1 Blok;** 332, 33, 334, 335, **B3 Blok;** 323, 324, 327, **B4 Blok;** 237, 238, 239, **C3 Blok;** 149, 150, 151, **C4 Blok;** 120, 121, 122, **C5 Blok;** 118, 120, 121, 122, **C6 Blok;** 80, **C12 Blok;** 114, 115, **C13 Blok;** 85, 86, 87, 88, 89, **C14 Blok;** 78, 79, 80, 81, 82, 83, **C15 Blok;** 166, 167, **OA Blok;** 2, 3, **OB Blok;** 8, 9, 10, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, **OC Blok;** 2, 3, **OD Blok;** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, **T4 Blok;** 1, 2, 6, 7, 8, 19, 21, 24, 34, 35, 39, 40, 48, 51, 54, 55, 70, 105, 106, 108, 112, 113, 117, 118, 127, 129, 140, 149, 158, 162, 165, 172, 178, 191, 193, 201, 203, 219 numaralı bağımsız bölümlerdir.

Söz konusu parselde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 155 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

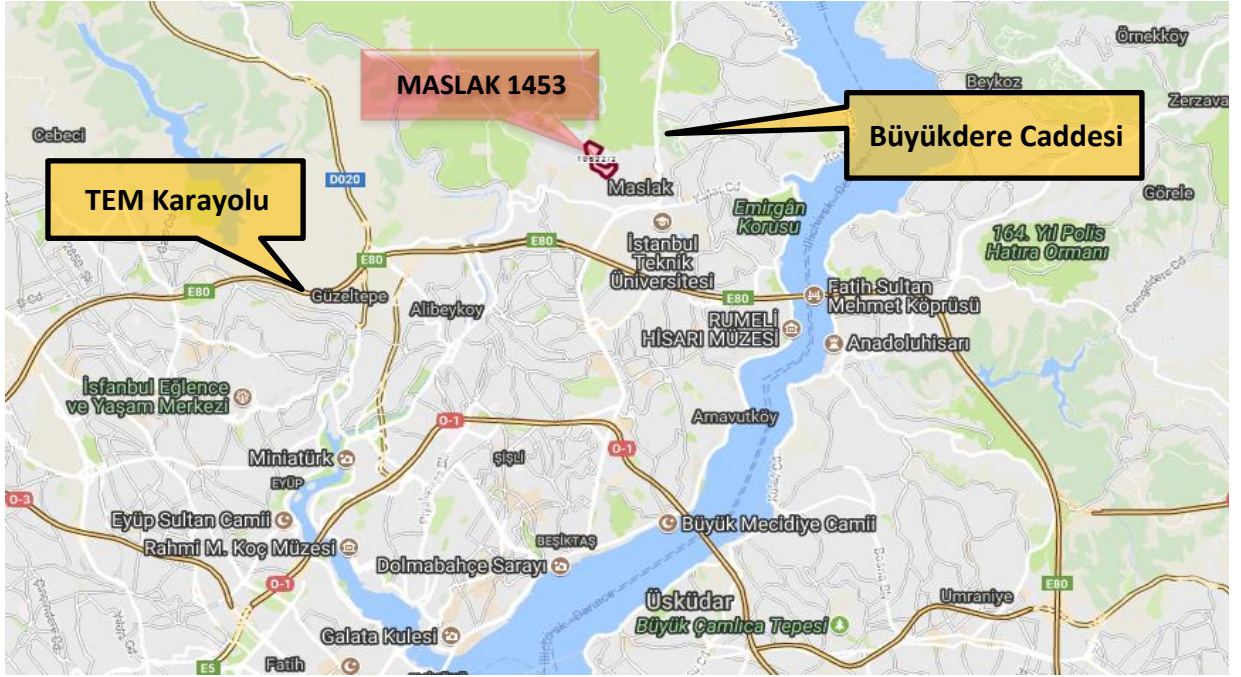
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların yer aldığı proje Maslak- Ayazağa-Fatih Ormanı arasında konumlanmıştır. Taşınmazların yer aldığı bölge son yıllarda hızla gelişmiş ve şehrin en önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir. Yakın çevresinde Unique İstanbul, Vadi İstanbul, Eclipse Maslak, Maslak 42, Mashattan vb. projeler inşa edilmiştir. Büyükdere Caddesi ve TEM Otoyolu'na yakın konumlanmıştır. Ana arterlere yakın konumu ve son yıllardaki gelişimi bölgenin tercih edilmesine neden olmuştur. Halihazırda Maslak şehrin en önemli ticari merkezlerinden biri olup, bölgede plazaların yanısıra birçok yeni plaza inşa edilmektedir. İTÜ Maslak, Borsa İstanbul, İstinyepark AVM, Atatürk Oto Sanayi Sitesi yakın konumdadır.

Bölge oldukça eğimli bir topografyaya yapıya sahiptir. Bu eğimli bazı yerlerde 80-90 m. kotuna ulaşmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar; Maslak Mahallesi, Maslak 1453 Sarıyer/İstanbul adresinde konumlanmaktadır. Büyükdere Caddesi, TEM Otoyolu yakın konumdadır. Ana arterlere yakın konumu nedeniyle ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

10622 ada 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. "37 adet Betonarme Bina ve Arsası vasıflı" 183.484,18 m² alanlı Maslak 1453 olarak isimlendirilmiş proje yer almaktadır. Proje, ofis ve konut blokları, AVM, kafe ve restoranlar, sinema, tiyatro, spor ve merkezleri gibi donatıları içeren kompleks bir yapıda inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar tapu bilgilerinden Ofis ve İşyeri olarak belirtilmiş olup, T4 Blok'ta yer alan bağımsız bölümler ofis, diğerleri dükkan/mağaza/ofis niteliğindedir.

Blok Adı	Kullanım Amacı	Özellikleri
A-5	9 bodrum+zemin+41 normal kattan, 232 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 51.724,12m ² 'dir.	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Dükkanlar natamam ve boş durumdadır.
B-1	7 bodrum+zemin+41 normal kattan, 335 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 79.539,77 m ² 'dir	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Dükkanlar natamam ve boş durumdadır.
B-3	7 bodrum+zemin+41 normal kattan, 327 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 73.173,26 m ² 'dir	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Dükkanlar natamam ve boş durumdadır.
B-4	11 bodrum+zemin+18 normal kattan, 239 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 47.417,98 m ² 'dir	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Dükkanlar natamam ve boş durumdadır.
C-12	14 bodrum+zemin+15 normal kattan, 115 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 23.683,33 m ² 'dir.	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Dükkanlar natamam ve boş durumdadır.
C-13	9 bodrum+zemin+16 normal kattan, 89 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 17.876,80m ² 'dir.	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Dükkanlar natamam ve boş durumdadır.
C-14	9 bodrum+zemin+12 normal kattan, 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 15598,29m ² 'dir.	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. 78 nolu bağımsız bölüm eski satış ofisi olarak kullanılmakta olup, dekorasyonu tamamlanmıştır. 83 numaralı bağımsız bölüm ise halihazırda Emlak Konut Satış Ofisi olarak kullanılmaktadır.
C-15	8 bodrum+ zemin+ 19normal kattan, 167 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 24984,67m ² 'dir.	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Dükkanlar natamam ve boş durumdadır.
C-3	8 bodrum+ zemin+ 21normal kattan, 154adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 25958,66m ² 'dir.	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Dükkanlar natamam ve boş durumdadır.

Blok Adı	Kullanım Amacı	Özellikleri
C-4	8 bodrum+ zemin+15 normal kattan, 123 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 21104,48m ² 'dir.	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Dükkanlar natamam ve boş durumdadır.
C-5	8 bodrum+ zemin+15 normal kattan, 124 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 21497,95m ² 'dir.	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Dükkanlar natamam ve boş durumdadır.
C-6	8 bodrum+ zemin+12 normal kattan, 80 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 13644,77 m ² 'dir.	Normal katları mesken, zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Dükkanlar natamam ve boş durumdadır.
OA	9 bodrum+ zemin+1 normal kattan, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 109773,15 m ² 'dir.	Her biri müstakil işyeri bloğu olarak tasarlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar dekorasyonsuz ve boş durumdadır.
OB	9 bodrum+ zemin+1 normal kattan, 78 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 174445,96 m ² 'dir.	4.bodrum katta yer alan bağımsız bölümler Fresh Market tarafından kullanılmaktadır. 2. bodrum katta yer alan dükkanlar ve çok amaçlı salon boş durumdadır. 5.bodrum katta yer alan
OC	16 bodrum+ zemin kattan, 113 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 168053,27 m ² 'dir.	2 numaralı bağımsız bölüm gece kulübü olarak tasarlanmıştır. 3 numaralı bağımsız bölüm ise kiosk tur. Her iki taşınmazda boş durumdadır.
OD	16 bodrum+ zemin + normal kattan, 226 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 226240,91 m ² 'dir.	Her biri meydan dükkanları olarak tasarlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar dekorasyonsuz ve boş durumdadır.
T4	16 bodrum+ zemin kattan, 256 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 48561,87 m ² 'dir.	Ofis bloku olarak tasarlanmıştır. Taşınmazlar dekorasyonlu ve boş durumdadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	VA
Kullanım Amacı	:	OFİS-İŞ YERİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM (DOĞALGAZ YAKITLI-YERDEN ISITMA)
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	CAM GİYDİRME CEPHE
Park Yeri	:	KAPALI OTOPARK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ŞEHİR MANZARASI
Cephesi	:	KUZEY-GÜNEY-DOĞU-BATI
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerlemeye konu 155 adet bağımsız bölüm olup, taşınmazlara ilişkin satışa esas brüt alan, cephe, kat vb. özellikler ek listelerde belirtilmiştir.

Genel olarak taşınmazların iç mekan özellikleri "genel özellikler" başlığı altında belirtilmiştir. 155 adet bağımsız bölümün toplam satılabilir alanı 40.929,33 m²'dir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Sarıyer İlçesi

Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzeygüney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltımanı dereleridir. Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumelifeneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişiindeki Rumelifeneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür. Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır. Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul İli'nin zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içine sokulur. Ayrıca Rumelikavağı-Rumelifeneri-Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır. Eskiden bu alanda çok daha sık olan ormanlar, varlıklı İstanbullular için ikinci konut yapımına girişen kooperatifler tarafından yer yer tahrip edilmiştir.

Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkar, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları kente akıtmak için sukemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmud, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud sukemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 342.503 kişidir



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Prestijli proje içerisinde yer almaktadır.
- * Kat mülkiyetlidir.
- * Merkezi konumda ve ulaşımı kolaydır.
- * Projede otoparklı, güvenlik, spor alanları, sinema, tiyatro vb. sosyal donanırlar bulunmaktadır.
- * Merkezi konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir kitleye hitap etmektedir.
- * Gayrimenkul sektöründe durgunluk yaşanmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Emsal Krokisi



SATILIK/KİRALIK OFİS EMSALLERİ

1 Lux Gayrimenkul

Tel 0 212 345 01 92

Taşınmazlarla aynı bölgede Beybi Giz Plaza'da yer alan, 200 m²' alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın yapım yılı daha eskidir. Daha merkezi konumdadır.

SATILIK	200	.-M ²	3.250.000	.-TL	16.250	.-TL/M ²
KİRALIK	200	.-M ²	10.000	.-TL	50	.-TL/M ²

2 Lux Gayrimenkul

Tel 0 212 345 01 92

Taşınmazlarla aynı bölgede Beybi Giz Plaza'da yer alan, 420 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın yapım yılı daha eskidir. Daha merkezi konumdadır.

SATILIK	420	.-M ²	6.000.000	.-TL	14.286	.-TL/M ²
KİRALIK	420	.-M ²	25.000	.-TL	60	.-TL/M ²

3 Coldwell Banker Veritas

Tel 0 212 346 33 46

Taşınmazlarla aynı bölgede Polaris Plaza'da 2.katta yer alan, 1068 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın yapım yılı daha eskidir. Daha merkezi konumdadır.

SATILIK	1068	.-M ²	13.000.000	.-TL	12.172	.-TL/M ²
KİRALIK	1068	.-M ²	47.000	.-TL	44	.-TL/M ²

4 KW Fores

Tel 0 212 397 11 00

Taşınmazlarla aynı bölgede Maslak Eclipse'te yer alan, 875 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmaz birkaç yıllık projede ve benzer konum şerefiyesine sahiptir.

SATILIK	875	.-M ²	10.890.000	.-TL	12.446	.-TL/M ²
KİRALIK	875	.-M ²	60.000	.-TL	69	.-TL/M ²

5 Eylül Emlak

Tel 0532 212 48 78

Taşınmazlarla aynı bölgede Maslak 42'de yer alan, 188 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmaz benzer yaşta binada yer almakla birlikte, daha merkezi konumdadır.

SATILIK	188	.-M ²	3.250.000	.-TL	17.287	.-TL/M ²
KİRALIK	188	.-M ²	10.000	.-TL	53	.-TL/M ²

6 Trend Turnkey

Tel 0532 526 59 25

Maslak 1453'te 5.katta yer alan, 80 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yer almaktadır.

SATILIK	80	.-M ²	890.000	.-TL	11.125	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	--------	---------------------

6 Global Maslak

Tel 0 212 803 46 52

Maslak 1453'te 7.katta yer alan, 105 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yer almaktadır.

SATILIK	105	.-M ²	1.150.000	.-TL	10.952	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

7 Plus Gayrimenkul

Tel 0 212 286 47 47

Maslak 1453'te 5.katta yer alan, 124 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yer almaktadır.

SATILIK	124	.-M ²	1.250.000	.-TL	10.081	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

8 Remax ABC

Tel 0532 7922133

Maslak 1453'te T4 Blok'ta 6.katta yer alan, 168 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yer almaktadır. T4 Blok'ta 14. bodrum kat zemin kotu kabul edilerek katlar belirtilmektedir.

SATILIK	168	.-M ²	1.400.000	.-TL	8.333	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

9 Arthur Miller

Tel 0 212 801 92 81

Taşınmazlarla aynı bölgede Polaris Plaza'da 8.katta yer alan, 218 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir. Emsal taşınmazın yapım yılı daha eskidir. Daha merkezi konumdadır.

SATILIK	218	.-M ²	3.450.000	.-TL	15.826	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

10 34 Gayrimenkul

Tel 0 212 352 44 52

Polaris Plaza yanında yer alan 3 katlı, teraslı, restoran olarak kullanılan 280 m² alanlı olarak pazarlanan müstakil dükkandır. Emsal taşınmazın yapım yılı daha eskidir. Daha merkezi konumdadır.

SATILIK	280	.-M ²	3.650.000	.-TL	13.036	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

11 Vip Gayrimenkul

Tel 0212 285 07 05

Maslak Eclipse yakın konumda zemin 330 m² + asma kat 150 m² olmak üzere 480 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Emsal taşınmazın yapım yılı daha eski ve konum şerefyesi daha düşüktür.

SATILIK	480 .-M ²	6.200.000 .-TL	12.917	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	--------	---------------------

13 Win Realty Maslak

Tel 0212 909 54 79

Maslak 1453'te yer alan, 544m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 8.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	544 .-M ²	8.500.000 .-TL	15.625	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	--------	---------------------

Kiralık Emsaller

1 Mass Gayrimenkul

Tel 0532 205 68 64

Taşınmazlarla aynı projede yer alan, 244 m² alanlı olarak pazarlanan, çocuk parkı yanında konumlu natamam dükkan kiralıktır.

KİRALIK	244 .-M ²	14.800 .-TL	61 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

2 Turyap Maslak 1453

Tel 0212 223 04 44

Taşınmazlarla aynı projede yer alan, 200 m² alanlı olarak pazarlanan, cadde cepheli natamam dükkan kiralıktır.

KİRALIK	200 .-M ²	26.000 .-TL	130 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

3 Erne International

Tel 0212 803 29 60

Taşınmazlarla aynı projede yer alan, 285 m² alanlı olarak pazarlanan, bahçe kullanımlı, Nişantaşı Üniversitesi girişinde konumlu natamam dükkan kiralıktır.

KİRALIK	245 .-M ²	50.000 .-TL	204 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

4 Coldwell Banker Bridge

Tel 0212 979 14 53

Taşınmazlarla aynı projede yer alan,10 m² alanlı kiosk alanı 4.750 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	10 .-M ²	4.750 .-TL	475 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	-------------------------

5 Erne International

Tel 0212 803 29 60

Taşınmazlarla aynı projede yer alan, 160 m² alanlı olarak pazarlanan,C5 Blok 119 bağımsız bölüm numaralı cadde cepheci dükkan 45.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	160 .-M ²	45.000 .-TL	281 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

6 White Akar Gayrimenkul

Tel 0212 809 60 09

Taşınmazlarla aynı projede T4 Blok'ta yer alan, 180 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 6.500 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	180 .-M ²	6.500 .-TL	36 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

7 Remax Time

Tel 0 212 352 80 80

Taşınmazlarla aynı bölgede Polaris Plaza'da yer alan, 250 m² alanlı olarak pazarlanan ofis kiralıktır. Emsal taşınmaz daha eski binada, daha merkezi konumda yer almaktadır.

KİRALIK	250 .-M ²	7.900 .-TL	32 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

8 On Gayrimenkul

Tel 0212 218 10 10

Maslak Vadiİstanbul projesinde 7.katta yer alan, 170 m² alanlı olarak pazarlanan ofis 10.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz yeni bir projede yer almaktadır.

KİRALIK	170 .-M ²	10.000 .-TL	59 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde lüks, nitelikli projelerde yer alan taşınmazlar bulunmaktadır. Ofis projelerinin yanı sıra konut projeleri içerisinde de home-ofis olarak pazarlamaların olduğu ve kullanımlarında ofise çevrildiği görülmüştür. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların ofis bloğunda bulunup bulunmaması, konumu, içerisinde bulunduğu projenin niteliği gibi özelliklere farklı birim metrekare fiyatlarına pazarlandığı anlaşılmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden ofisler için T4 blok 1 nolu bağımsız bölüm için ve dükkan nitelikli taşınmazlardan A5 blok 229 nolu bağımsız bölüm karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer taşınmazların birim m² değeri (+) (-) şerefiye değeri öngörülerek takdir edilmiştir. Taşınmaz için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın değer takdirinde satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS T4 Blok 1 no'Lu)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		1.400.000	3.450.000	3.250.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	133,22	168 8.333	218 15.826	188 17.287
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%
KAT	15.bodrum (1.bodrum)	14. bodrum	8.kat	
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	İYİ -20%	BENZER 0%
FONKSİYON		OFİS	OFİS	OFİS
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-40%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.033	6.250	9.551	11.299

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN- A5 Blok 229 No'Lu)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
SATIŞ FİYATI		3.650.000	6.200.000	8.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	215,7	280	480	544
BİRİM M ² DEĞERİ		13.036	12.917	15.625
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK BÜYÜK 30%	ÇOK BÜYÜK 30%
KAT	Zemin		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER	yapım yılı			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-9%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		17%	91%	52%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21.234	15.252	24.699	23.750

Emsal Karşılaştırma tablosu dükkan ve ofis olarak ayrı ayrı hazırlanmıştır. Bağımsız bölümlerin tamamının niteliği ofis ve işyeri olup, kullanım şekillerine baktığımızda ofis, dükkan kullanımları bulunmaktadır. Değerlemeye konu 155 adet bağımsız bölümün değer takdiri emsal karşılaştırma tablolarında baz alınan bir adet bağımsız bölümün birim m² değeri referans alınarak takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; şerefiyelendirme çalışması sonucunda, projedeki kat-cephe, büyüklük, manzara, nitelik parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

155 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ
--

604.154.100 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

155 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	604.154.100,00 TL
---	--------------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterinin talebi üzerine değerlendirme konusu 155 adet taşınmazın değer tespiti yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı ayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

155 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	604.154.100,00 TL
---	--------------------------

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Müşteri talebi doğrultusunda 155 adet taşınmaz için kira değeri analizi yapılmış olup, Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre her bir bağımsız bölüm için kira değeri Ek tablolarda gösterilmiştir. 155 adet taşınmazın toplam kira bedeli aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi öngörülmüştür.

155 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (-.TL)	1.983.328,73 TL
--	------------------------

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

604.154.100 .-TL

(Altı Yüz Dört Milyon Yüz Elli Dört Bin Yüz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

652.486.428 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

155 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%8)
604.154.100	101.577.770	91.212.347	652.486.428

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.