



2016



MASLAK 1453 PROJESİ
Sarıyer/İSTANBUL

2017/0035

10.03.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 23.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 10.03.2017 tarihinde, 2017/0035 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	23.02.2017
DEĞERLEME TARİHİ	08.03.2017
RAPOR TARİHİ	10.03.2017
RAPOR NO	20170035
RAPOR TÜRÜ	Kira Değer Tespiti
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKKI	Tam Mülkiyet
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu Parsel Üzerindeki Maslak 1453 Projesi
KOORDİNATLARI	41.117590, 29.008827
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 3.2. ve 3.2.1.
İMAR DURUMU	Rapor konusu parseller, 19.01.2016 T.T. Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadırlar. (Bkz. Madde 3.3.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Maslak 1453 Projesi bünyesinde geliştirilmekte olan 25 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki aylık kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
25 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Aylık Toplam Kira Değeri	311.000,00	82.712,77
25 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Aylık Toplam Kira Değeri	366.980,00	97.601,06

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,76 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne proje olarak bulunmaktadır. Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)



Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerler düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	10
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	12
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	16
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	16
3.4.2	Belediye İncelemesi	17
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	17
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	19
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	26
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	26
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	27
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	27
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	27
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	30
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	31
4.1.	Değer Tanımları	31
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	31
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	31
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	31
4.1.4.	Faal İşletme Değeri	32
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	32
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	32

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	32
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	33
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	33
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	33
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	33
4.3.2.	Varsayımlar	34
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	34
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	34
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	35
4.3.6.	Şerefiye	35
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri.....	35
4.3.8.	Rapor Tarihi	35
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	36
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	36
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri.....	37
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	40
5.4.2.	Sarıyer İlçesi (*).....	42
5.4.3.	Maslak Semsiti.....	44
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	45
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	45
6.2.	Taşınmazların Piyasa Yaklaşımı ile Kira Değerlerinin Tespiti.....	47
6.3.	Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) ...	48
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	50
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	51

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 10.03.2017 tarihinde, 2017/0035 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, "İstanbul Şişli Ayazağa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamındaki, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesi bünyesinde geliştirilmekte olan 25 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda aylık kira rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 10.03.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesi bünyesinde geliştirilmekte olan 25 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda aylık kira rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

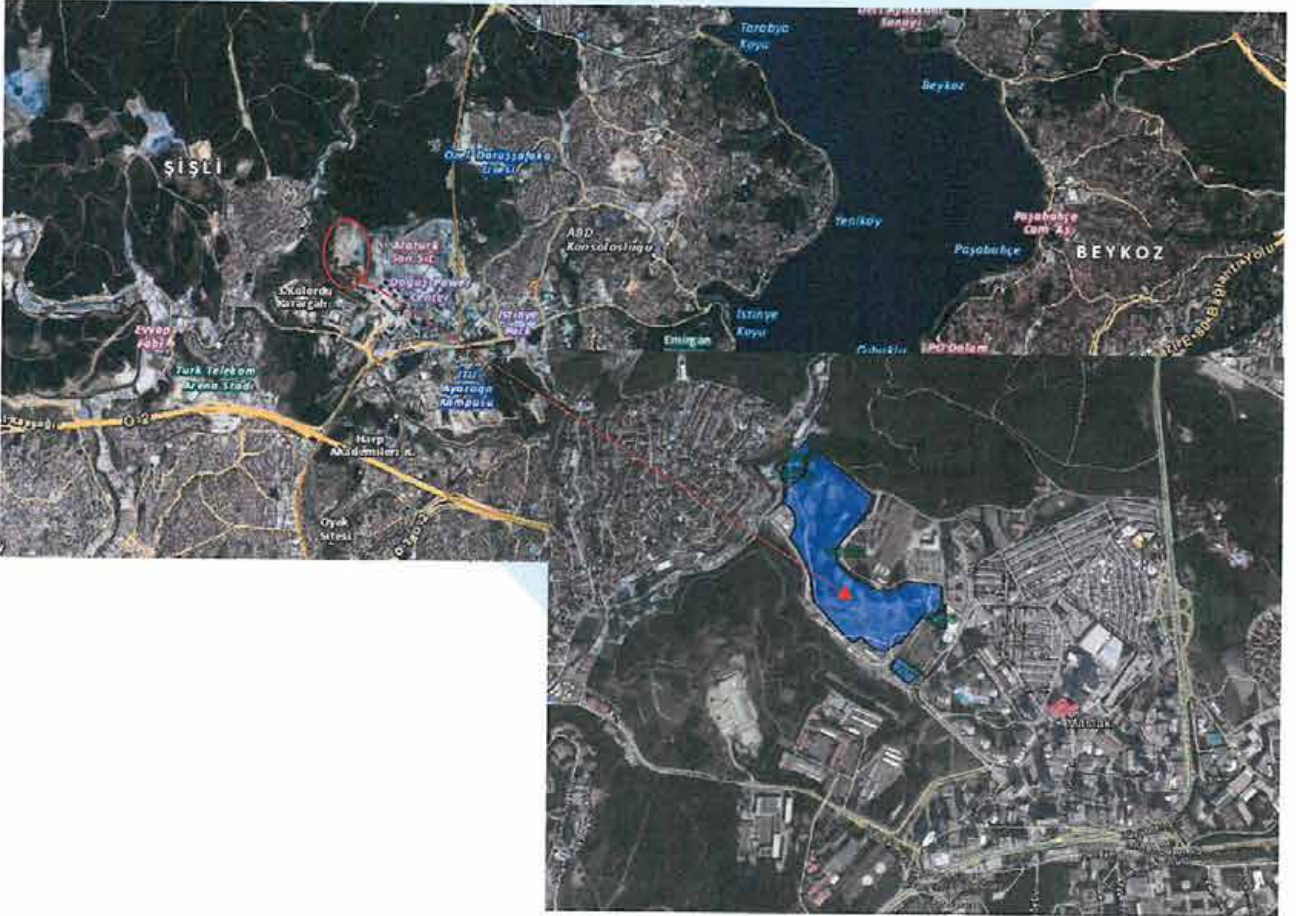
Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Değerleme konusu Maslak 1453 Projesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parseller üzerinde yer almaktadır.

Projeye ulaşım; Büyükdere Caddesi'ni dik kesen Cendere Yolu ve bu yolu da dik kesen Hadım Kuru Yolu (Ayaza Köyü Yolu) takip edilerek sağlanmaktadır. Taşınmaz Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yoluna yaklaşık 2.5 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü bağlantı yoluna yaklaşık 6 km ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü bağlantı yoluna yaklaşık 17 km mesafededir.

Proje yakın çevresinde Ayazağa Köyü, Fatih Ormanı, Mashattan Projesi, 42 Maslak Projesi, My Home Maslak, Uniç İstanbul, Oyak Sitesi, Beykent Üniversitesi, İstinye Park AVM, Darüşşafaka, Boğaziçi İmar Müdürlüğü, Acıbadem Maslak Hastanesi, Parkorman, İETT Ayazağa Garajı, Atatürk Oto Sanayi Sitesi, 3. Kolordu Komutanlığı, İstanbul Teknik Üniversitesi ve Renault Oyak Arazisi bulunmaktadır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu 25 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş olup beher bağımsız bölümün tapu kayıt bilgileri raporumuz ekinde sunulmuştur.

SAHİBİ-HİSSESİ : Emlak Konut GYO A.Ş.-Tam
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Sarıyer
MAHALLESİ : M. Ayazağa
ADA NO : 10622
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 183.484,18
TAPU TARİHİ : 06.10.2016

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAY/PAYDA	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO
1	A2	260	Ofis ve İşyeri	106/800186	9875	217	21409
2	A2	262	Ofis ve İşyeri	178/800186	9875	217	21411
3	C10	118	Ofis ve İşyeri	250/800186	9875	246	24353
4	C10	120	Ofis ve İşyeri	220/800186	9875	246	24355
5	C10	122	Ofis ve İşyeri	592/800186	9875	246	24357
6	C10	123	Ofis ve İşyeri	364/800186	9875	246	24358
7	C11	153	Ofis ve İşyeri	238/800186	9875	248	24511
8	C3	150	Ofis ve İşyeri	122/800186	9875	238	23541
9	C4	119	Ofis ve İşyeri	154/800186	9875	239	23664
10	C4	123	Ofis ve İşyeri	172/800186	9875	240	23668
11	C5	118	Ofis ve İşyeri	108/800186	9875	241	23786
12	C5	119	Ofis ve İşyeri	134/800186	9875	241	23787
13	C5	120	Ofis ve İşyeri	542/800186	9875	241	23788
14	C5	123	Ofis ve İşyeri	220/800186	9875	241	23791
15	C5	124	Ofis ve İşyeri	170/800186	9875	241	23792

16	C6	78	Ofis ve İşyeri	158/800186	9875	242	23870
17	C8	150	Ofis ve İşyeri	208/800186	9875	244	24110
18	C8	149	Ofis ve İşyeri	338/800186	9875	244	24109
19	C9	121	Ofis ve İşyeri	346/800186	9875	245	24232
20	OA	11	Ofis ve İşyeri	108/800186	9875	255	25186
21	OA	12	Ofis ve İşyeri	96/800186	9875	255	25187
22	OB	77	Ofis ve İşyeri	74/800186	9875	256	25264
23	OB	78	Ofis ve İşyeri	94/800186	9875	256	25265
24	OD	225	Ofis ve İşyeri	94/800186	9875	259	25603
25	OD	226	Ofis ve İşyeri	106/800186	9875	259	25604

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu 25 adet bağımsız bölüm üzerinde müştereken aşağıdaki şerh ve notların mevcut olduğu tespit edilmiştir.

- Yönetim Planı: 26/09/2016 06.10.2016 tarih ve 9875 yevmiye no.
- Şerhler Bölümü: 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05/06/2012 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine) (20.06.2012 – 10594)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl müddetle yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) (27.01.2016 – 827)
- Şerhler Bölümü: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl müddetle yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) (27.01.2016 – 827)

Yukarıda bahsedilen şerh ve notlar rutin uygulamalar olup taşınmazın tasarrufunda herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır. Bu sebeple konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmaktadır. Ayrıca gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve görüşmelerde proje kapsamındaki taşınmazların bulunduğu 10622 ada 2 nolu parselin 19.01.2016 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Parsellerin imar fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA KOŞULLARI
10622/2	KONUT ALANI	Taks:0.55, Emsal:2,20



Önemli! Bu imar durumu sayfası bilgilendirme amaçlı hazırlanmış olup, resmi işlemlerde kullanılamaz.

Sorgulama Sonuçları: Pafta Ada Parsel Yüzölçümü

- 10622 2 183522 m²

Meri İmar Plan Adı: AYAZAĞA GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Tasdik Tarihi: 19.01.2016

Bina Yüksekliği (maks H): -

İnşaat Nizamı: -

Ölçeği: 1/1000

Bina Cephesi (maks): -

Kitle Tabanı: -

İlçe: Sarıyer

Bina Derinliği (maks): -

TAKS: 0.55

Belediye: Sarıyer Belediyesi

Ön Bahçe: -

KAKS: -

Mahalle: -

Yan Bahçe: -

EMSAL: 2.2

Sokak/Mevkii: -

Arka Bahçe: -

Kot Alınacak Nokta: -

Plandaki Kullanım Amacı: TİCARET + KONUT ALANLARI



**İstanbul İli, Sarıyer İlçesi (Eki Şişli), Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri-19.01.2016 t.t.**

A- Genel Hükümler

1. Bu Plan Kapsamında, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.
2. Bu Plan Onama Sınırları Dahilinde 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.
3. Parsel Bazında Jeolojik-Jeoteknik Ve Deprem Yönetmeliğine Uygun Zemin Etüdü Yapılmadan Uygulama Yapılamaz.
4. İlgili Kurum-Kuruluşların Uygun Görüşlerinin Alınması Koşuluyla Park, Cami, Belediye Hizmet Alanı Olarak Belirlenen Alanların Yol Tarafındaki Çekme Mesafelerine Koruma Koşuluyla Zeminin 0.50 Metre Altında Bölge Ve Genel Otopark Kapsamında Kapalı Otoparklar Düzenlenebilir. Bu Alanlar Olağanüstü Koşullarda Sığınak Olarak Kullanılabilir. Açık Otoparklarda Çekme Mesafelerine Uyuma Şartı Aranmaz.
5. Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağında Teiaş'nin Uygun Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.
6. İstanbul Büyükşehir Belediyesi İski Genel Müdürlüğü'nün Alt Yapı İle İlgili Belirteceği Öneri Ve Tedbirlere Uyulacaktır.
7. Tüm Alanlarda Yapılar Ayrık, İkiz, Blok, Sıra Ev Ve Teras Ev Şeklinde Yapılabilir. Bu Yapı Nizamları Aynı Ada İçerisindeki Ayrı Ayrı Ve Birlikte Kullanılabilir. Bunlar İlgili İdaresince Onaylanacak Vaziyet Planı İle Belirlenir Ve Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir.
8. Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapılabilir. İmar Adalarında Verilen Emsal Değeri Düzenlenecek Mimari Projelere Göre Ada İçindeki Parsellere Farklı Oranda Dağıtılabilir.
9. Planda Belirlenen Emsal Hesabına Dahil Olmak Üzere Bağımsız Bölüm Olarak Kullanılacak Teras Katı, Çekme Kat Ve Çatı Katı Yapılabilir.
10. Teras Katlarındaki Açık Alanlar Üstü Kapatılmamak Kaydı İle Çatı Bahçesi, Hobi Bahçesi Ve Yeşil Alan V.B. Olarak Kullanılabilir. Bu Alanlar Ve Açık Çıkımlar Emsale Dahil Değildir.
11. Arazi Kazı Ve Dolgu Yapılarak Düzenlenebilir. Düzenlenmiş Zemin Tabii Zemin Olarak Kabul Edilecektir. Binaların Giriş Kotları Vaziyet Planında Belirlenir. Binalar Uygun Olan Hallerde Tabii Zeminden Kot Alacaktır. Ancak Topoğrafya Özelliklerinden Dolayı Yol Ve Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Amacıyla Binalar Yoldan Kotlandırılabilen Gibi Adalarda Tabii Zemin Korunmasına Özen Gösterilecek Şekilde Bir Ölçü Sınırlamasına Bağlı Kalmadan Tesviyeler Yapılabilecek Ve Binalar Bu Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinden Kot Alabileceklerdir.
12. Bodrum Katların Maksimum %35'i İskan Edilebilir Ve İskan Edilen Bu Bodrum Katlar Emsale Dahil Değildir.

13. Tüm Yapı Adalarında Yerleşim Planları Ve Bahçe Tanzimine Göre Hafriyat Ve Dolgu Yapılabilir. Ancak Doğal Arazi Yapısının Korunması Esastır. Yapı Alanlarında Bodrum Kat Yapılmaması Durumunda Müştemilat (Kalorifer Dairesi, Tesisat Merkezi, Depo, Garaj İle Kapıcı Dairesi) Zemin Katlarda Düzenlenebilir. İskana Tahsis Edilen Birimlerin Haricinde Zemin Katta Kalan Bu Hizmet Bölümleri İnşaat Emsaline Dahil Değildir.

14. Bütün Alanlarda Yapı Yaklaşma Sınırı Aranmaksızın 25m²'yi Geçmeyen Bekçi Kulübeleri Yapılabilir. Bu Alanlar Emsale Dahil Değildir.

15. Planlama Alanının Tamamında Uygun Noktalar İlgili Kuruluşların Uygun Görüşü Alınmak Ve Heliport Alanı Yönetmeliğine Uymak Şartı İle Helikopter İniş Kalkış Pisti (Heliport Alanı Ve Yükseltilmiş Heliport Alanı) Yapılabilir.

16. Planda Gösterilen Yol Ve Kavşak Noktaları Şematik Olup İlçe Belediyesinde Onaylanacak Vaziyet Planı İle Belirlenecektir. Vaziyet Planında Kesinleşen Yol Ve Kavşak Noktaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dair Başkanlığı'nca Onanacak Uygulama Projeleri Doğrultusunda Yapılacaktır.

17. Bahçe Sulamasını Temin Amacıyla Çatı Suyu Ve Yağmur Suyu Depolama Sistemi Yapılabilir. Bu Amaçla Yapılacak Sarnıçlar Emsale Dahil Değildir.

18. Tüm Alanlarda Proje Ve Uygulama Aşamasında Engelliler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.

19. Planlama Alanında Yençok=Serbest'tir.

20. Bu Plan İle Geitirlen İlave Donatı Alanları (Yol, Park, Yeşil Alan) Bedelsiz Olarak Kamuya Terk Edilecek Olup 10622 Ada 1 Parselin Yapılaşma Hakları Bu Planın Onama Tarihindeki Alanı Üzerinden Hesap Edilecektir.

21. Belirtilmeyen Hususlarda 775 Sayılı "Gecekondu Kanunu" Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Ve Diğer İlgili Kanun Ve Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

B- Özel Hükümler

B.1- Ticaret + Konut Alanları:

1. Planlama Alanı Bütününde Ticaret+Konut Alanlarında Yapılanma Koşulları E=2.20 Ve Taks Ençok=0.55 Olarak Belirlenmiştir.

2. Ticaret+Konut Alanlarında Uygulama İlçe Belediyesince Onaylanacak Mimari Projeye Göre Yapılacaktır.

3. Ticaret+Konut Alanlarında Belirlenen Yapılaşma Emsal Değerlerinden Kullanılmak Kaydıyla Toplam İnşaat Alanının %20'sinin Bağımsız Ticari Birimler Olarak Kullanımına İzin Verilebilir. Bu Ticari Birimler İçerisinde, İş Merkezi, Ofis, Büro, Alışveriş Merkezleri, Çok Katlı Mağaza, Çarşı, Otel, Motel, Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Sergi Salonları, Moda Merkezi, Restoran, Kafe, Bar, Lokanta, Gazino Gibi Yeme İçme Üniteleri, Yönetim Binaları, Banka Ve Finans Kurumları Yer Alabilir.

B.2- Özel Eğitim Alanı

1. Plan Yer Alan Özel Eğitim Alanında Yapılanma Koşulları E=2.00 Olup Bu Alanda Milli Eğitim Bakanlığı Ya Da İstanbul Valiliği'nin (İl Milli Eğitim Müdürlüğü) Uygun Görüşü Alınmak Kaydıyla İmar Planı Değişikliğine Gerek Kalmadan Özel Kreş, Özel İlkokul, Özel Ortaokul Veya Özel Lise Olarak Kullanılabilir.

B.3- Park Alanı

1. İmar Adalarının Yol Cephesinde Bulunan Yol Kenarı Park Ve Pasif Yeşil Alanlarından Araç Giriş-Çıkışı Yapılmak Suretiyle Mahreç Sağlanabilir.

2. Planda Yer Alan Park Alanlarında Yer Altı Ve Yer Üstü Trafı Binası Gibi Birimler Yapılabilir.

3. Bu Alanda; Birim Taban Alanı 50m²'yi, Toplam Taban Alanı İse 0,03'ü Geçmeyen Yençok=4,50m. Yüksekliğinde 1 Katlı, Kalıcı Olmayan Ve Sökülüp Takılabilir Elemanlardan Oluşan Temelsiz Yapılar İle Açık Hava Spor Alanları, Gezi Alanları, Yürüyüş, Koşu, Bisiklet Parkuru, Açık Oyun Alanları, Süs Havuzu, Göletler Vb. Birimler Yer Alabilir.

B.4- Belediye Hizmet Alanı

1. Belediye Hizmet Alanında Uygulama İlgili Belediyesince Onaylanacak Mimari Avan Projeye Göre Yapılacaktır. Bu Alanında Belediyelerin Göre Ve Sorumlulukları Kapsamındaki Hizmetlerinin Götürülebilmesi İçin Gerekli İtfaiye, Acil Yardım Ve Kurtarma, Ulaşım Yönelik Transfer İstasyonu, Araç Ve Makine Parkı, Bakım Ve İkmal İstasyonu, Garaj Ve Triyaj Alanları, Belediye Depoları, Asfalt Tesisi, Atık İşleme Tesisi, Zabıta Birimleri, Mezbahe, Ekmek Üretim Tesisi, Pazar Yeri, İdari, Sosyal Ve Kültürel Merkez Gibi Mahalli Müşterek Nitelikteki İhtiyaçları Karşılama Üzere Kurulan Tesisler İle Sermayesinin Yarıdan Fazlası Belediyeye Ait Olan Şirketlerin Sahip Olduğu Tesisler Yer Alabilir.

B.5- Askeri Alan

1. Askeri Alanda Uygulama İlgili İdaresince Onaylanacak Mimari Avan Projeye Göre Yapılacaktır. Bu Alanda Krimonoloji Laboratuvarları, Karargah Vb. Askeri İdari Birimler Yapılabilir.

B.6- Cami Alanı

1. Cami Alanında Uygulama İlgili İdaresince Onaylanacak Mimari Avan Projeye Göre Yapılacaktır. Bu Alanda Toplam İnşaat Alanı İçerisinde Kalmak Kaydı İle İbadete Yönelik Yapılar Yanında Çok Amaçlı Salonlar, Eğitim Binaları, Yurt, Görevli Lojmanları Yapılabilir.

3.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

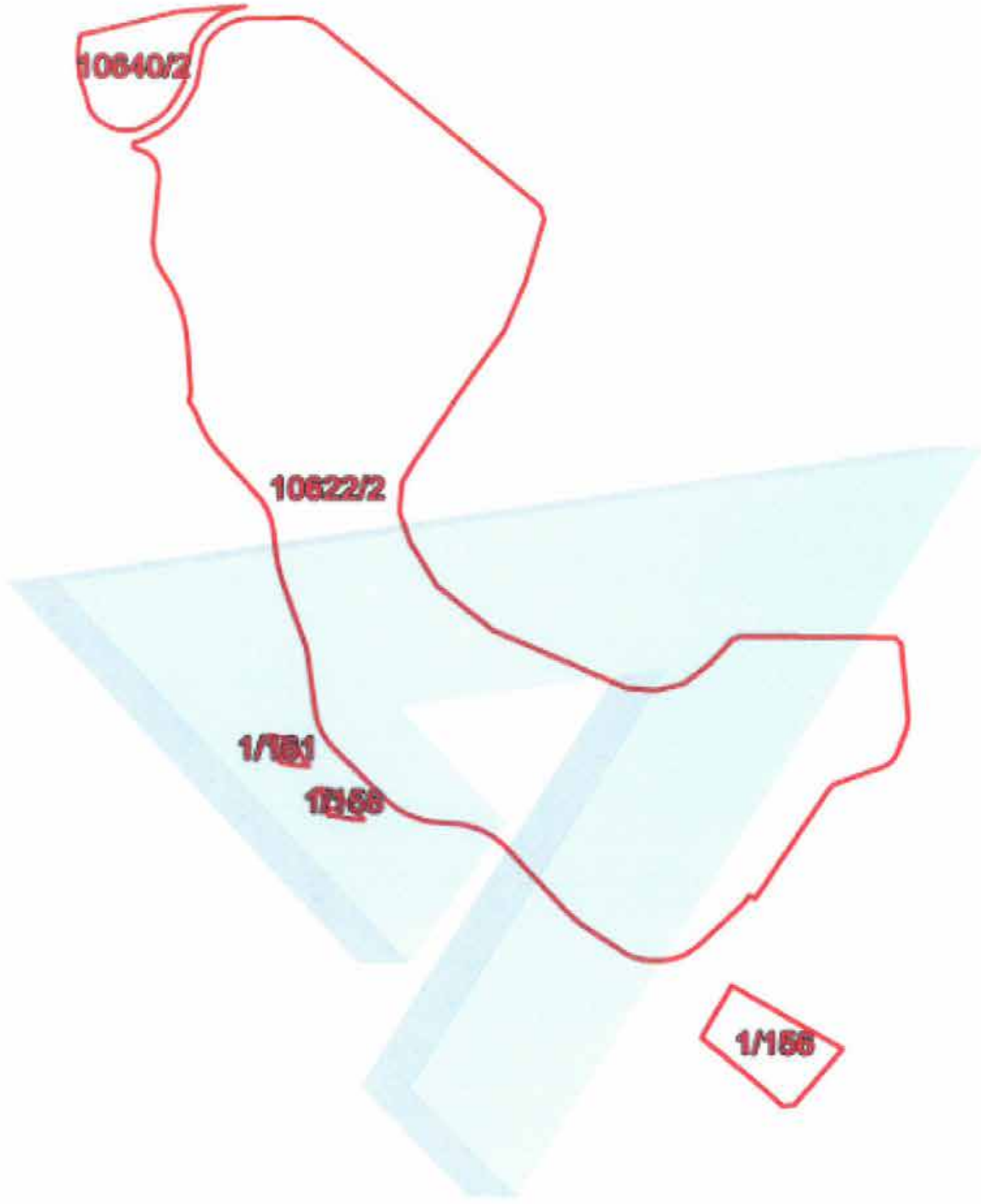
Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, 1 ada 145 nolu parselin ifraz işleminden 26.01.2012 tarihinde 10622/1, 10623/1, 10623/2, 1/155 nolu parseller tescil edilmiştir. Daha sonra 16.06.2016 tarihinde 10622 ada 1 nolu parsel ile ilişkin yapılan imar uygulaması 6059 yevmiye no ile tamamlanmış ve bu parsel iptal edilerek yerine 183.484,18 m² yüzölçümlü 10622 ada 2 nolu parsel ve 260,39 m² yüzölçümlü 10640 ada 1 nolu parsel oluşmuştur. 09.11.2016 tarihinde 10640 ada 1, 10623/2, 10623/1 ve 1/155 tekrar imar uygulaması görmüş ve 10640/2 nolu parsel tescil edilmiştir. 1 ada 158 nolu parsel, 1 ada 150 nolu parselin ifraz işleminden, 1 ada 161 nolu parsel ise 1 ada 149 nolu parselin ifraz işleminden 11.03.2013 tarihinde tescil edilmişlerdir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Proje kapsamındaki parseller, 1 ada 145 nolu parselin ifraz işleminden oluşmuştur. 1 ada 145 nolu parsel ise 21.01.2003 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Şişli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı paftasında “Askeri Alan” olarak ayrılmıştır. Söz konusu bu plan, İstanbul 1. İdare Mahkemesi, 10.03.2010 tarih ve 2010/367 esas, 2010/338 kararı ile iptal edilmiştir. Daha sonra 145 ada 1 nolu parsel, 12.11.2008 tarihli protokol kapsamında askeri tesisler yapımı karşılığında belirlenen bir bedel üzerinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na bir bedel karşılığında devir alınarak, 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca 01.08.2010 tarih ve 4077 sayılı Başbakanlık Oluru ile “Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na taşınmazlara ilişkin 11.08.2010 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nı onaylanmış, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 16.09.2011 tarihli 103140 sayılı onayı ile bu plan revize edilmiş, 18.04.2012 tarihinde tekrar tadilat görmüştür. Mevcut durum itibariyle söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına Danıştay 6. İdare de 2012/4412 esas sayılı dosya ile Şehir Plancıları Odası tarafından dava açılmış ve bu davada 26.03.2014 tarihinde planın yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Daha sonra parseller, ekspertiz tarihi itibariyle geçerli olan 19.01.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamına alınmıştır.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

1 ada 145 nolu parselin ifraz işleminden 26.01.2012 tarihinde 10622/1, 10623/1, 10623/2, 1/155 nolu parseller tescil edilmiştir. Daha sonra 16.06.2016 tarihinde 10622 ada 1 nolu parsel ile ilişkin yapılan imar uygulaması 6059 yevmiye no ile tamamlanmış ve bu parsel iptal edilerek yerine 183.484,18 m² yüzölçümlü 10622 ada 2 nolu parsel ve 260,39 m² yüzölçümlü 10640 ada 1 nolu parsel oluşmuştur. 09.11.2016 tarihinde 10640 ada 1, 10623/2, 10623/1 ve 1/155 tekrar imar uygulaması görmüş ve 10640/2 nolu parsel tescil edilmiştir. 1 ada 158 nolu parsel, 1 ada 150 nolu parselin ifraz işleminden, 1 ada 161 nolu parsel ise 1 ada 149 nolu parselin ifraz işleminden 11.03.2013 tarihinde tescil edilmişlerdir.



Hukuki Durumdaki Değişiklikler

Emlak Konut GYO Hukuk Biriminden edinilen, projeye ilişkin “sürmekte olan davalar ve mahkeme süreçlerine ilişkin bilgiler” aşağıdaki gibidir. Aşağıdaki davalar son 3 yıllık davalar olup; mevcut imar planından önceki imar planıyla ilgili plan iptal davalarını oluşturmaktadır.

MAHKEMESİ	PLAN TARİHİ	DAVALI	DAVACI	DAVA KONUSU
Danıştay 6.Dairesi 2012/4412 E.	16.9.2011	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI	PLAN İPTALİ
İstanbul 6.İdare Mahkemesi 2015/2081 E. 2016/933 K.		EMLAK KONUT G.Y.O A.Ş.	SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI	İPTAL (İDARİ İŞLEM)
İstanbul 12.İdare Mahkemesi 2015/1354 E.		Emlak Konut GYO A.Ş. Sarıyer Belediye Başkanlığı Şişli Belediye Başkanlığı	TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI (İSTANBUL ŞUBESİ)	İPTAL (İNŞAAT VE TADİLAT RUHSATI)
İstanbul 10.İdare Mahkemesi 2016/1026 E.		Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	ÖZGÜR AYDIN, İSA ÖZTÜRK, HÜSEYİN SAĞ, HAKKI SAĞLAM	PLAN İPTALİ

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazın bulunduğu eski 10622 ada 1 nolu parsel için ruhsat alınmıştır. Eski 10622 ada 1 nolu parselin ilk yapı ruhsat tarihi 02.03.2012 tarih olup bu ruhsatlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A BLOK A1 TIPI	2.3.2012	1/49	YENİ YAPI	4A	67.136,06	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli) DÜKKAN	287 6	59
A BLOK B1 TIPI	2.3.2012	1/48	YENİ YAPI	4A	104.757,58	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli) DÜKKAN	406 3	63
A BLOK B2 TIPI	2.3.2012	1/40	YENİ YAPI	4A	60.652,96	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli) DÜKKAN	316 2	36
A BLOK C1 TIPI	2.3.2012	1/41	YENİ YAPI	4A	34.246,76	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli) DÜKKAN	173 3	36
A BLOK C2 TIPI	2.3.2012	1/42	YENİ YAPI	4A	30.376,85	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli) DÜKKAN	148 4	33
A BLOK OA TIPI	2.3.2012	1/45	YENİ YAPI	5A	206.444,63	DÜKKAN	67	17
A BLOK E TIPI	2.3.2012	1/43	YENİ YAPI	3A	13.383,64	DOĞALGAZ ÇEVİRİM SANTRALLERİ	1	4
A BLOK L TIPI	2.3.2012	1/44	YENİ YAPI	5B	54.827,28	OTEL VE BUNLARA BENZER MİSAFİR EVİ	137	22

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
B BLOK A2 TİPİ	2.3.2012	1/58	YENİ YAPI	4A	69.612,19	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	287	59
						DÜKKAN	6	
B BLOK A3 TİPİ	2.3.2012	1/57	YENİ YAPI	4A	65.379,77	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	225	61
						DÜKKAN	3	
B BLOK C3 TİPİ	2.3.2012	1/56	YENİ YAPI	4A	29.572,77	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	33
						DÜKKAN	5	
B BLOK C4 TİPİ	2.3.2012	1/55	YENİ YAPI	4A	25.094,61	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	27
						DÜKKAN	4	
B BLOK C5 TİPİ	2.3.2012	1/54	YENİ YAPI	4A	25.197,24	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	27
						DÜKKAN	5	
B BLOK C6 TİPİ	2.3.2012	1/53	YENİ YAPI	4A	22.291,47	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	77	25
						DÜKKAN	3	
B BLOK C7 TİPİ	2.3.2012	1/52	YENİ YAPI	4A	24.895,15	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	84	28
						DÜKKAN	4	
B BLOK C8 TİPİ	2.3.2012	1/51	YENİ YAPI	4A	34.587,89	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	180	37
						DÜKKAN	3	
B BLOK T O1 TİPİ	2.3.2012	1/50	YENİ YAPI	4A	38.431,92	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	228	15
B BLOK T O2 TİPİ	2.3.2012	1/46	YENİ YAPI	4A	16.663,06	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	152	18
B BLOK OB TİPİ	2.3.2012	1/47	YENİ YAPI	5A	257.505,07	DÜKKAN	106	22
C BLOK A4 TİPİ	2.3.2012	1/59	YENİ YAPI	4A	66.435,39	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	287	59
						DÜKKAN	5	
C BLOK A5 TİPİ	2.3.2012	1/60	YENİ YAPI	4A	61.903,08	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	225	57
						DÜKKAN	7	
C BLOK C9 TİPİ	2.3.2012	1/61	YENİ YAPI	4A	25.181,88	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	27
						DÜKKAN	7	
C BLOK C10 TİPİ	2.3.2012	1/62	YENİ YAPI	4A	25.327,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	27
						DÜKKAN	6	
C BLOK C11 TİPİ	2.3.2012	1/63	YENİ YAPI	4A	29.505,72	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	33
						DÜKKAN	5	
C BLOK C12 TİPİ	2.3.2012	1/64	YENİ YAPI	4A	33.872,63	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	138	39
						DÜKKAN	2	
C BLOK C13 TİPİ	2.3.2012	1/65	YENİ YAPI	4A	25.133,00	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	84	29
						DÜKKAN	5	
C BLOK C14 TİPİ	2.3.2012	1/66	YENİ YAPI	4A	23.124,83	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	77	26
						DÜKKAN	6	
C BLOK T O3 TİPİ	2.3.2012	1/67	YENİ YAPI	4A	32.323,36	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	153	15

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
C BLOK OC TİPİ	2.3.2012	1/68	YENİ YAPI	5A	258.257,45	DÜKKAN	148	23
D BLOK B3 TİPİ	2.3.2012	1/39	YENİ YAPI	4A	99.761,53	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	328	61
						DÜKKAN	3	
D BLOK B4 TİPİ	2.3.2012	1/38	YENİ YAPI	4A	70.699,32	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	407	40
D BLOK C15 TİPİ	2.3.2012	1/37	YENİ YAPI	4A	34.540,04	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	200	37
						DÜKKAN	2	
D BLOK C16 TİPİ	2.3.2012	1/36	YENİ YAPI	4A	31.497,70	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	187	33
						DÜKKAN	2	
D BLOK TO4A TİPİ	2.3.2012	1/28	YENİ YAPI	4A	32.128,34	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	279	22
D BLOK TO4B TİPİ	2.3.2012	1/27	YENİ YAPI	4A	45.359,05	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	288	22
D BLOK OD TİPİ	2.3.2012	1/26	YENİ YAPI	3A	251.093,86	DÜKKAN	5	21
D BLOK D TİPİ	2.3.2012	1/29	YENİ YAPI	4A	9.015,08	DÜKKAN	1	9
D BLOK F TİPİ	2.3.2012	1/35	YENİ YAPI	4A	16.209,30	OFİS (İş yeri) BİNASI	61	10
D BLOK G TİPİ	2.3.2012	1/34	YENİ YAPI	4A	7.448,27	OFİS (İş yeri) BİNASI	21	10
D BLOK H TİPİ	2.3.2012	1/33	YENİ YAPI	4A	24.278,86	OFİS (İş yeri) BİNASI	116	10
D BLOK I TİPİ	2.3.2012	1/32	YENİ YAPI	4A	13.121,09	OFİS (İş yeri) BİNASI	58	10
D BLOK J TİPİ	2.3.2012	1/31	YENİ YAPI	4A	14.338,66	OFİS (İş yeri) BİNASI	41	10
D BLOK K TİPİ	2.3.2012	1/30	YENİ YAPI	4A	4.240,71	DÜKKAN	1	6

Rapor konusu proje ilk yapı ruhsatından sonra tadilat görmüş ve 18.07.2012 tarihinde tadilat ruhsatları alınmıştır.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
OA BLOK	18.7.2012	12/1-45	TADİLAT	5A	117.415,62	DÜKKAN	11	11
OB BLOK	18.7.2012	12/1-47	TADİLAT	5A	175.112,08	DÜKKAN	53	17
OC BLOK	18.7.2012	12/1-68	TADİLAT	5A	183.172,99	DÜKKAN	69	17
OD BLOK	18.7.2012	12/1-26	TADİLAT	3A	191.269,53	DÜKKAN	118	18
A1 BLOK	18.7.2012	12/1-49	TADİLAT	4A	56.485,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	259	49
						DÜKKAN	6	
A2 BLOK	18.7.2012	12/1-58	TADİLAT	4A	59.261,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	259	52
						DÜKKAN	6	
A3 BLOK	18.7.2012	12/1-57	TADİLAT	4A	52.292,00	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	225	55
						DÜKKAN	3	
A4 BLOK	18.7.2012	12/1-59	TADİLAT	4A	57.648,70	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	259	50
						DÜKKAN	5	
A5 BLOK	18.7.2012	12/1-60	TADİLAT	4A	51.419,60	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	225	51
						DÜKKAN	7	
B1 BLOK	18.7.2012	1/48	TADİLAT	4A	76.682,16	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	331	49
						DÜKKAN	3	
B2 BLOK	18.7.2012	12/1-40	TADİLAT	4A	43.257,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	230	28
						DÜKKAN	2	
B3 BLOK	18.7.2012	12/1-39	TADİLAT	4A	73.228,36	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	322	49
						DÜKKAN	3	
B4 BLOK	18.7.2012	12/1-38	TADİLAT	4A	47.640,20	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	236	30
						DÜKKAN	2	
C1 BLOK	18.7.2012	12/1-41	TADİLAT	4A	25.524,10	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	147	27
						DÜKKAN	3	
C2 BLOK	18.7.2012	12/1-42	TADİLAT	4A	25.159,50	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	148	27
						DÜKKAN	3	
C3 BLOK	18.7.2012	12/1-56	TADİLAT	4A	25.917,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	148	30
						DÜKKAN	5	

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
C4 BLOK	18.7.2012	12/1-55	TADİLAT	4A	21.651,60	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	117	24
						DÜKKAN	5	
C5 BLOK	18.7.2012	12/1-54	TADİLAT	4A	21.439,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	117	24
						DÜKKAN	5	
C6 BLOK	18.7.2012	12/1-53	TADİLAT	4A	13.899,66	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	77	21
						DÜKKAN	3	
C7 BLOK	18.7.2012	12/1-52	TADİLAT	4A	16.006,70	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	84	24
						DÜKKAN	4	
C8 BLOK	18.7.2012	12/1-51	TADİLAT	4A	25.997,80	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	148	31
						DÜKKAN	3	
C9 BLOK	18.7.2012	12/1-61	TADİLAT	4A	22.668,10	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	117	24
						DÜKKAN	7	
C10 BLOK	18.7.2012	12/1-62	TADİLAT	4A	21.020,50	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	117	22
						DÜKKAN	6	
C11 BLOK	18.7.2012	12/1-63	TADİLAT	4A	26.148,40	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	148	28
						DÜKKAN	5	
C12 BLOK	18.7.2012	12/1-64	TADİLAT	4A	24.287,20	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	113	31
						DÜKKAN	2	
C13 BLOK	18.7.2012	12/1-65	TADİLAT	4A	16.654,72	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	84	23
						DÜKKAN	5	
C14 BLOK	18.7.2012	12/1-66	TADİLAT	4A	14.855,30	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	77	20
						DÜKKAN	6	
C15 BLOK	18.7.2012	12/1-37	TADİLAT	4A	24.405,10	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	159	28
						DÜKKAN	2	
D BLOK	18.7.2012	12/1-29	TADİLAT	4A	8.240,19	DÜKKAN	1	8
E BLOK	18.7.2012	12/1-43	TADİLAT	3A	6.554,16	DOĞALGAZ ÇEVİRİM SANTRALLERİ	1	3
F BLOK	18.7.2012	12/1-35	TADİLAT	4A	53.077,93	OFİS (İş yeri) BİNASI	179	18
T1 BLOK	18.7.2012	12/1-50	TADİLAT	4A	25.372,25	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	148	16
T2 BLOK	18.7.2012	12/1-46	TADİLAT	4A	13.564,69	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	116	16
T3 BLOK	18.7.2012	12/1-67	TADİLAT	4A	21.928,99	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	124	17
T4 BLOK	18.7.2012	12/1-28	TADİLAT	4A	45.665,45	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	254	17

2. tadilattan sonra OC ve OD Blok iki kez daha tadilat ruhsatı almış yanı sıra A1 Blok da 3. Tadilat ruhsatı almıştır. Bu tadilat ruhsatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
OC BLOK	24.9.2012	12/1-68	TADİLAT	5A	183.172,99	DÜKKAN	5	17
OC BLOK	31.5.2013	12/1-68	TADİLAT	5A	183.172,99	DÜKKAN	69	17
OD BLOK	24.9.2012	12/1-26	TADİLAT	3A	191.269,53	DÜKKAN	26	18
OD BLOK	31.5.2013	12/1-26	TADİLAT	3A	191.269,53	DÜKKAN	118	18
A1 BLOK	9.10.2013	12/1-49	TADİLAT	4A	56.553,30	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	151	49
						DÜKKAN	6	

Proje, 25.08.2016 tarihinde tüm bloklarda tadilata uğramış olup bağımsız bölüm sayısı 5214 iken 5258 adete çıkmıştır.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	10622/2	A1 BLOK	25.8.2016	65	TADİLAT	5A	56.837,81	OFİS VE İŞYERİ	7	49
								MESKEN	151	
2		A2 BLOK	25.8.2016	65/1	TADİLAT	5A	58.852,06	OFİS VE İŞYERİ	7	52
								MESKEN	259	
3		A3 BLOK	25.8.2016	65/2	TADİLAT	5A	51.580,48	OFİS VE İŞYERİ	3	54
								MESKEN	225	
4		A4 BLOK	25.8.2016	65/3	TADİLAT	5A	57.478,77	OFİS VE İŞYERİ	5	50
								MESKEN	259	
5		A5 BLOK	25.8.2016	65/4	TADİLAT	5A	51.724,12	OFİS VE İŞYERİ	7	51
								MESKEN	225	
6		B1 BLOK	25.8.2016	65/5	TADİLAT	5A	79.539,77	OFİS VE İŞYERİ	4	49
								MESKEN	331	
7	B2 BLOK	25.8.2016	65/6	TADİLAT	5A	44.817,20	OFİS VE İŞYERİ	46	28	
8	B3 BLOK	25.8.2016	65/7	TADİLAT	5A	73.173,26	OFİS VE İŞYERİ	5	49	
							MESKEN	322		
9	B4 BLOK	25.8.2016	65/8	TADİLAT	5A	47.417,98	OFİS VE İŞYERİ	3	30	
							MESKEN	236		
10	C1 BLOK	25.8.2016	65/9	TADİLAT	5A	26.856,37	OFİS VE İŞYERİ	4	27	
							MESKEN	147		
11	C2 BLOK	25.8.2016	65/10	TADİLAT	5A	25.322,25	OFİS VE İŞYERİ	6	27	
							MESKEN	148		
12	C3 BLOK	25.8.2016	65/11	TADİLAT	5A	25.958,66	OFİS VE İŞYERİ	6	30	
							MESKEN	148		

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
13		C4 BLOK	25.8.2016	65/12	TADİLAT	5A	21.104,48	OFİS VE İŞYERİ	6	24
								MESKEN	117	
14		C5 BLOK	25.8.2016	65/13	TADİLAT	5A	21.497,95	OFİS VE İŞYERİ	7	24
								MESKEN	117	
15		C6 BLOK	25.8.2016	65/14	TADİLAT	5A	13.644,77	OFİS VE İŞYERİ	3	21
								MESKEN	77	
16		C7 BLOK	25.8.2016	65/15	TADİLAT	5A	16.163,08	OFİS VE İŞYERİ	4	24
								MESKEN	84	
17		C8 BLOK	25.8.2016	65/16	TADİLAT	5A	26.079,18	OFİS VE İŞYERİ	3	31
								MESKEN	148	
18		C9 BLOK	25.8.2016	65/17	TADİLAT	5A	22.858,07	OFİS VE İŞYERİ	7	24
								MESKEN	117	
19		C10 BLOK	25.8.2016	65/18	TADİLAT	5A	21.511,05	OFİS VE İŞYERİ	6	22
								MESKEN	117	
20		C11 BLOK	25.8.2016	65/19	TADİLAT	5A	26.857,05	OFİS VE İŞYERİ	6	28
								MESKEN	148	
21		C12 BLOK	25.8.2016	65/20	TADİLAT	5A	23.683,33	OFİS VE İŞYERİ	2	30
								MESKEN	113	
22		C13 BLOK	25.8.2016	65/21	TADİLAT	5A	17.876,80	OFİS VE İŞYERİ	5	25
								MESKEN	84	
23		C14 BLOK	25.8.2016	65/22	TADİLAT	5A	15.598,29	OFİS VE İŞYERİ	6	22
								MESKEN	77	
24		C15 BLOK	25.8.2016	65/23	TADİLAT	5A	24.984,67	OFİS VE İŞYERİ	2	28
								MESKEN	165	
25		D BLOK	25.8.2016	65/28	TADİLAT	5A	10.188,00	OFİS VE İŞYERİ	1	10
26		E BLOK	25.8.2016	65/29	TADİLAT	4A	5.171,92	BİNA DIŞI YAPI (Kazan Dairesi)	-	3
27		F1 BLOK	25.8.2016	65/30	TADİLAT	5A	33.109,54	OFİS VE İŞYERİ	127	20
28		F2 BLOK	25.8.2016	65/31	TADİLAT	4A	12.721,37	OFİS VE İŞYERİ	43	11
29		F3 BLOK	25.8.2016	65/32	TADİLAT	4A	13.806,09	OFİS VE İŞYERİ	39	10
30		OA BLOK	25.8.2016	65/33	TADİLAT	4A	109.773,15	OFİS VE İŞYERİ	12	11
31		OB BLOK	25.8.2016	65/34	TADİLAT	4A	174.445,96	OFİS VE İŞYERİ	78	15
32		OC BLOK	25.8.2016	65/35	TADİLAT	4A	168.053,27	OFİS VE İŞYERİ	113	17

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
33		OD BLOK	25.8.2016	65/36	TADILAT	4A	226.240,91	OFİS VE İŞYERİ	226	18
34		T1 BLOK	25.8.2016	65/24	TADILAT	5A	25.132,23	MESKEN	148	15
35		T2 BLOK	25.8.2016	65/25	TADILAT	5A	13.811,34	MESKEN	116	15
36		T3 BLOK	25.8.2016	65/26	TADILAT	5A	26.246,80	MESKEN	124	16
37		T4 BLOK	25.8.2016	65/27	TADILAT	5A	48.561,87	OFİS VE İŞYERİ	256	17
							1.718.679,90		5258	

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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 İskân 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.

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

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parselin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde "bünyesinde, ticari fonksiyonlar barındıran lüks konut projesi" inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Şirketiniz talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 25 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda kira değer tespiti yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlendirilme bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Değerleme konusu parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olup arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 3.250.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 1.153.750.000 TL+KDV ve % 35,50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) belirlenmiştir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu bağımsız bölümlerin bulunduğu projenin konumlu olduğu parsellerden 10622 ada 2 nolu parsel 183.484,18 m2 yüz ölçüme sahiptir.
- Parseller oldukça eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Proje kapsamında 37 adet blok bulunmaktadır.
- Proje kapsamındaki 10622 ada 2 nolu parsel üzerinde 4203 adet konut, 1040 adet ofis- işyeri, 13 adet çok amaçlı salon, 1 adet spor salonu, 1 adet tiyatro salonu olmak üzere toplam 5.258 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Rapor konusu 25 adet bağımsız bölüm için yapılan tespitler şu şekildedir:
 - A2 Blok 260 nolu bağımsız bölüm "Kaf Cafe" işletmesindedir.
 - A2 262 nolu bağımsız bölüm "Remax ABC Emlak Ofisi" işletmesindedir.
 - C10 118 nolu bağımsız bölüm "Tobacco Shop" işletmesindedir
 - C10 120 nolu bağımsız bölüm halihazırda boş durumdadır.
 - C10 122-123 nolu bağımsız bölümler "Uyum Market" işletmesindedir.
 - C11 153 nolu bağımsız bölüm halihazırda boş durumdadır.
 - C3 150 nolu bağımsız bölüm "Coldwell Banker Emlak Ofisi" işletmesindedir.
 - C4 119 nolu bağımsız bölüm "Turyap Emlak Ofisi" işletmesindedir.
 - C4 123 nolu bağımsız bölüm "Seles Kuru Temizleme" işletmesindedir.
 - C5 118 nolu bağımsız bölüm "Vestel Mağazası" işletmesindedir.
 - C5 119 nolu bağımsız bölüm "Linens Mağazası" işletmesindedir.
 - C5 120 nolu bağımsız bölüm "Taç Mağazası" işletmesindedir.
 - C5 123 nolu bağımsız bölüm "Mehmet Tatlı Kuaför" işletmesindedir.
 - C5 124 nolu bağımsız bölüm halihazırda boş durumdadır.
 - C6 78 nolu bağımsız bölüm halihazırda boş durumdadır.
 - C8 150 nolu bağımsız bölüm "Ramiz Köfte" işletmesindedir.
 - C8 149 nolu bağımsız bölüm halihazırda boş durumdadır.
 - C9 121 nolu bağımsız bölüm halihazırda boş durumdadır.

- OA 11 nolu bağımsız bölüm imalatın devan etmesi dolayısıyla İş Sağlığı Güvenliği gerekçeleri doğrultusunda incelenememiştir, ilgili bağımsız bölümün oto yıkama işletmesine kiralanacağı belirtilmiştir.
- OA 12 nolu bağımsız bölüm imalatın devam etmesi dolayısıyla İş Sağlığı Güvenliği gerekçeleri doğrultusunda incelenememiştir, ilgili bağımsız bölümün oto yıkama işletmesine kiralanacağı belirtilmiştir.
- OB 77 nolu bağımsız bölüm “Oto Yıkama” işletmesindedir.
- OB 78 nolu bağımsız bölüm “Oto Yıkama” işletmesindedir.
- OD 225 nolu bağımsız bölüm imalatın devan etmesi dolayısıyla İş Sağlığı Güvenliği gerekçeleri doğrultusunda incelenememiştir. İlgili bağımsız bölümün oto yıkama işletmesine kiralanacağı belirtilmiştir.
- OD 226 nolu bağımsız bölüm imalatın devan etmesi dolayısıyla İş Sağlığı Güvenliği gerekçeleri doğrultusunda incelenememiştir, ilgili bağımsız bölümün oto yıkama işletmesine kiralanacağı belirtilmiştir.
- Yapılan incelemelerde çok katlı dükkanlarda asma kat imalatının henüz yapılmadığı tespit edilmiştir.
- Halihazırda boş vaziyette olan dükkanlar, kara sıva ve şap durumunda olduğu tespit edilmiş ve dükkan içlerinin iç mekan ayrıntılarının mal sahibi tarafından yapılacağı/yapıldığı öğrenilmiştir. Taşınmazların detaylı mahal listesi raporumuz ekinde sunulmuştur.
- Proje kapsamında daire, ticari ünite tipleri, adetleri, toplam brüt satışa esas kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Brüt alanlara depo ve diğer eklenti alanları dahildir.

DAİRE TİPİ	ADET	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)
STÜDYO	506	28.529,86
1+1	1115	81.462,54
1+1 DUBLEKS	32	4.801,18
2+1	946	119.562,29
3+1	1173	187.505,52
3+1 DUBLEKS	40	8.499,36
4+1	385	77.325,94
5+1	4	1.212,10
5+1 DUBLEKS	1	368,88
6+1 DUBLEKS	1	393,68
TOPLAM		509.661,35

TİCARİ ÜNİTE TİPİ	ADET	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)
OFİS-İŞYERİ	1040	282.152,64
AMFİ TİYATRO	1	710,30
ÇOK AMAÇLI SALON	13	20.443,86
SPOR SALONU	1	3.459,43
TOPLAM		306.766,23

- Ticari ünitelerin satılabilir brüt kullanım alanlarına eklenti alanları da dahildir.
- Rapor konusu 25 adet bağımsız bölümün net, brüt alanları, katlardaki dağılımı, varsa eklenti alanları aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak aktarılmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER			YOL KOTU ALTI			YOL KOTU		YOL KOTU ÜSTÜ		TOPLAM		DEPO EKLENTİSİ
BLOK NO	KAPI NO	TİCARET GENEL BRÜT	DÜKKAN TİPİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	NET ALAN	BRÜT ALAN	NET	BRÜT	NET	BRÜT	
A2	260	105,89	İKİ KATLI	-		50,44	56,88	37,87	49,01	88,31	105,89	-
A2	262	177,32	İKİ KATLI	-		89,15	102,92	62,58	74,40	151,73	177,32	-
C10	118	250,24	ÜÇ KATLI	84,56	97,16	70,83	73,79	66,86	79,29	222,25	250,24	-
C10	120	220,41	ÜÇ KATLI	56,43	63,42	78,73	84,06	64,74	72,93	199,90	220,41	-
C10	122	592,94	ÜÇ KATLI	161,34	181,34	212,87	226,06	165,23	185,54	539,44	592,94	-
C10	123	363,07	ÜÇ KATLI	119,19	136,96	135,29	141,57	72,94	85,54	327,42	364,07	-
C11	153	237,58	İKİ KATLI	-		109,14	121,00	104,90	116,58	214,04	237,58	-
C3	150	122,87	İKİ KATLI	-		56,20	64,12	51,69	57,75	107,89	121,87	-
C4	119	154,56	İKİ KATLI	-		76,14	82,53	61,41	68,95	137,55	151,48	-
C4	123	172,09	İKİ KATLI	-		71,53	77,61	80,62	94,48	152,15	172,09	-
C5	118	108,07	İKİ KATLI	-		54,38	59,05	40,83	48,84	95,21	107,89	-
C5	119	133,85	İKİ KATLI	-		74,06	82,89	43,92	50,96	117,98	133,85	-
C5	120	542,34	ÜÇ KATLI	109,70	128,60	197,53	210,89	181,24	202,85	488,47	542,34	-
C5	123	220,41	İKİ KATLI	-		139,22	149,55	62,54	70,86	201,76	220,41	-
C5	124	169,52	İKİ KATLI	-		75,06	81,63	75,14	87,89	150,20	169,52	-
C6	78	167,16	İKİ KATLI	-		56,87	59,18	43,02	46,00	99,89	105,18	61,98
C8	149	338,01	İKİ KATLI	-		103,91	108,44	166,76	180,04	270,67	288,48	49,53
C8	150	208,67	İKİ KATLI	-		90,08	95,69	59,89	65,86	149,97	161,55	47,12
C9	121	346,86	ÜÇ KATLI	86,87	102,58	94,03	99,35	129,92	144,93	310,82	346,86	-
OA	11	108,65	OTO YIKAMA									-
OA	12	95,28	OTO YIKAMA									-
OB	77	73,22	OTO YIKAMA									-
OB	78	94,51	OTO YIKAMA									-
OD	225	94,86	OTO YIKAMA									-
OD	226	105,85	OTO YIKAMA									-

- Hâlihazırda projenin genel inşaat seviyesi Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre % 89,33 dür.

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Projenin TEM Otoyolu'na yakın olması,
- Ulaşılabilirliğin yüksek olması,
- Projenin Fatih Ormanı ile sınır olması,
- Projenin nitelikli ve lüks olması,
- Proje kapsamında alternatif daire ve ticari ünitelerin olması,
- Kentin ana arterlerine yakınlığı ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- Şehrin cazibe merkezlerine olan yakınlığı.

Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz tamamlanmamış olması.

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.¹

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

¹ UDES -Uluslararası Değerleme Standartları -Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES - Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstruman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

4.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

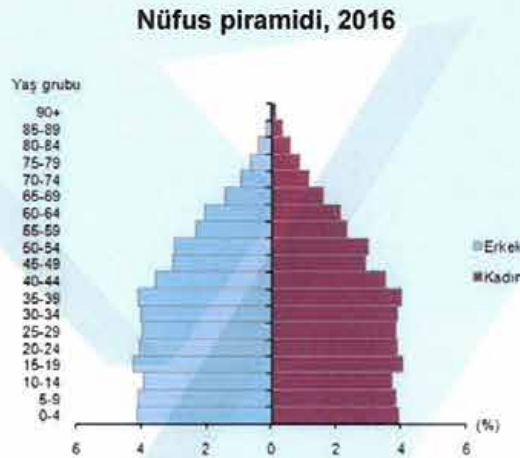
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortalama yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

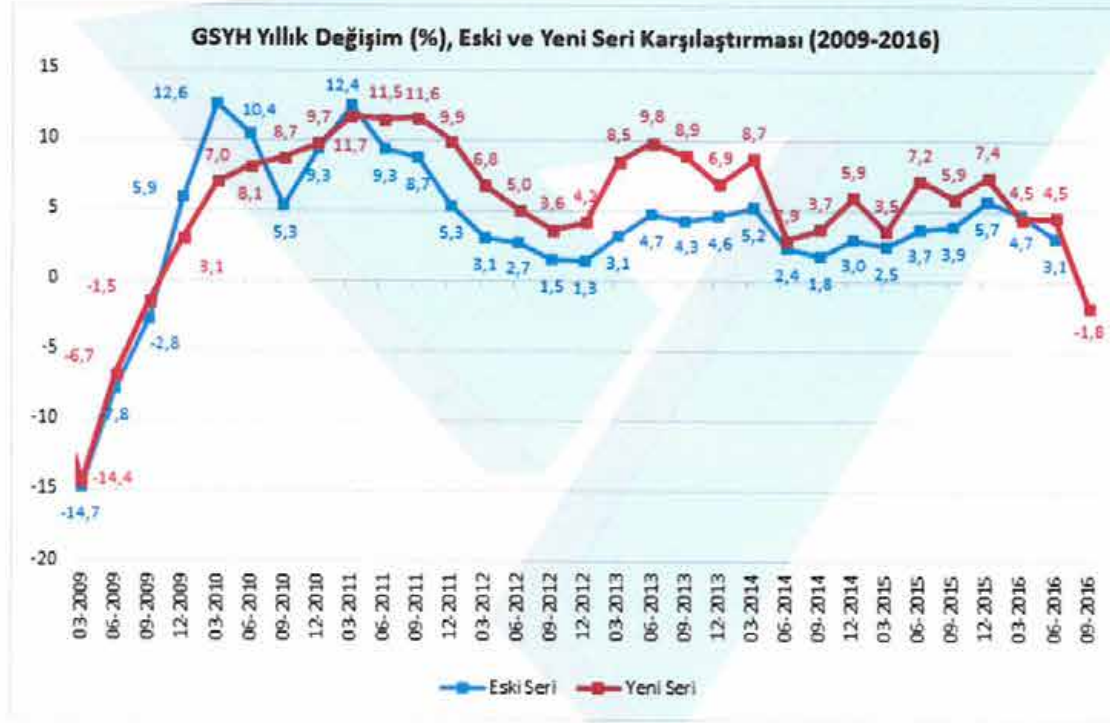
⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri

Geride bırakmış olduğumuz 2016 yılının başından sonuna kadar ülkemiz için siyasi gelişmelerin, şiddetini artırarak devam eden terör olaylarının yanı sıra sınır ötesi operasyonların ve bunların içerideki yansımaları başından sonuna kadar damgasını vurmuştur.

Ekonomik beklentilerin sıkıntılı olduğu 2016 yılı tahmin edildiği gibi geçmiştir. Büyüme rakamları genel olarak iç dinamiklerin etkisinde kalmış ve kamusal tüketimin katıları ile daralma azaltılmaya çalışılmıştır. Özellikle 15 Temmuz süreci, terör ve bağlantılı olarak turizm sektöründeki kayıplar ile küresel ve yakın çevremizdeki jeopolitik gelişmeler ekonomiyi daraltmıştır.

2016 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme hızında yavaşlama görülmeye başladı. Ekonomi üçüncü çeyrekte bir önceki yıla göre %1.8 oranında küçüldü. Türkiye ekonomisi yedi yıl sonra ilk defa küçülme yaşadı.



(*) İstanbul Sanayi Odası internet sitesinden alınmıştır.

ABD de yapılan seçimler ve Donald Trump'ın kazanması, yapılan politik açıklamalar ve oluşan belirsizlikler özellikle gelişmekte olan ülkeler ile birlikte Türkiye'de de büyük satış baskısı yarattı. Ülkemizdeki siyasi, ekonomik riskler de buna eklenince özellikle Dolar/TL kurunda büyük değer kayıpları yaşandı. Türk Lirasının kaybı %20 mertebelerine ulaştı.

Merkez bankası faiz indirimleri ve zaman zaman müdahaleler yapsa da değer kaybına engel olamadı.



1 Yıllık Dolar Grafiği

1 Yıllık Euro Grafiği

Bu gelişmeler ile birlikte kredi derecelendirme kuruluşlarının ülke notunda indirimine gitmesi Türkiye'nin hareket kabiliyetini azalttı. S&P ülkenin kredi notunu BB+ dan BB'ye, Moody's Baa3'ten Ba1'e indirirken Fitch ise görünümü negatif olarak değiştirmesine karşın yatırım yapılabilir notunu güncellemedi.

Yıl boyunca devam eden jeopolitik riskler, Ortadoğu'daki gelişmeler, yaşanan terör olayları, yine en büyük turist potansiyeline sahip ülke olan Rusya ile yaşanan uçak krizi ülkenin en önemli döviz girdisine sahip sektörü olan turizm sektörüne büyük zarar verdi. Yılın ilk 11 ayı itibarı ile yapılan değerlendirmelerde turist sayısı önceki yıla göre %30 oranında düşüş yaşanmış ve yaklaşık 7-8 milyar dolar büyüklüğünde kayba sebep olmuştur.

YILLAR	TURİZM GELİRİ (1000\$)	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA (\$)
2003	13.854.866	16.302.053	850
2004	17.076.606	20.262.640	843
2005	20.322.112	24.124.501	842
2006	18.593.951	23.148.669	803
2007	20.942.500	27.214.988	770
2008	25.415.067	30.979.979	820
2009	25.064.482	32.006.149	783
2010	24.930.997	33.027.943	755
2011	28.115.692	36.151.328	778
2012	29.007.003	36.463.921	795
2013	32.310.424	39.226.226	824
2014	34.305.904	41.415.070	828
2015	31.464.777	41.617.530	756
2016	22.107.440	31.365.330	705

(*) TURSAB internet sitesinden alınmıştır.

2017 yılı Türkiye için 2016 yılındaki sıkıntıların devam edeceği bir yıl olacak. 2016 yılında ekonomiyi etkileyen tüm unsurların mevcut olması veya süregelmesi 2017 yılı ekonomisini de etkileyecektir.

Yeni yılda da yine büyüme, kur, faiz ve enflasyon, işsizlik, bütçe ve cari açık, ihracat, ihracat ülke ekonomisinin önemli unsurları olacaktır.

Hükümet 2017'de ekonomik büyümenin yüzde 4 civarında olmasını hedefliyor. Ancak tahminler bu rakamların daha düşük olacağı yönünde genel tahminler % 3 dolayında olacağı şeklindedir. Merkez Bankası'nın düzenlediği beklenti anketi 2017 yılı büyüme beklentisi yüzde 3,2 olarak çıkmıştır. Bu tahminler IMF ile Avrupa Komisyonu için %3, OECD için 3,3 civarındadır. Son yıllarda ekonomideki kötü sinyaller ile birlikte yükselen işsizlik 2017 yılında artacaktır. İşsizlik oranı hedefi % 10,2 düzeyinde olup bu hedef IMF'nin de tahmin oranı ile çakışmaktadır.

2017'de enflasyon hedefi yine yüzde 5 düzeyinde. Ancak Merkez Bankası 2017 sonunda enflasyonun yüzde 6,5 olacağını tahmin ediyor. Yani Merkez Bankası daha şimdiden 2017'de de enflasyonda hedefe ulaşamayacağını kabul ediyor. Bu durumda normalde Merkez Bankası'ndan enflasyonu hedefe yaklaştıracak bir para politikası izlemesi beklenir. Ancak 2016'da hiç de böyle olmadı. Merkez 2016'ya da yüzde 6,5'lik enflasyon tahminiyle girmiş ve bu tahminini ocak ayında yüzde 7,5'e çıkarmıştı. Ancak buna rağmen mart ayından eylül ayına kadar gecelik faizleri indirdi ve ancak döviz kurlarında yükseliş başlayınca faizleri yükseltti.

ABD'de faizlerde yükseliş beklendiği için 2017'de doların dünyada güçlenmeye devam edeceği öngörülüyor. Türkiye'de ise siyasi belirsizlik süreceği gibi görünüyor. 2017'de başkanlık sistemine geçişi içeren bir referandumun yapılacağı. Bu referandumdan sonra olası bir erken seçim olabileceğini düşünenler de bulunuyor. Hal böyle olunca döviz piyasalarında yine hareketli günler yaşanmasını bekleyebiliriz.

Son yıllarda ihracatta işlerin kötü gitmesine neden olan sorunlarda pek düzelme görünmüyor. Küresel ekonomideki büyümenin 2017'de de vasatın üzerine çıkması beklenmiyor. Komşu ülkelerle yaşadığımız sorunlar da sürüyor. Sadece Rusya ile ilişkilerde bir yumuşama var ama onun da henüz ihracata olumlu bir yansıması görülmemiş değil. Bu durumda ihracatta işler 2017'de de kötü gitmeye devam edebilir. Ancak ekonomide bir toparlanmanın gerçekleşmesi halinde ekonomi yavaş büyümeye devam ederse ithalattaki gerileme de sürebilir.

2016 yılında ekonomide işler iyice bozulduğu halde cari açık yeniden yükselişe geçti. Hükümet 2017'de bu oranı yüzde 4,2'ye indirmeyi hedefliyor. Ancak beklentiler genelde yükseliş olacağı yönünde.

Hükümetin hedefine göre 2017'de bütçe açığının milli gelire oranı yüzde 1,9 olacak. Bu da 2017'de hükümetin harcamalara daha da fazla yükleneyeceğini düşündürüyor. Ekonomide işler böyle devam ederse kamu harcamaları ve dolayısıyla bütçe açığı daha da artabilir. Ancak yine de bütçe açığının tehlike sınırının üzerine çıkması ihtimali düşük.

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar(752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyüçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. İstanbul Belediyesi'nin 2000 yılı istatistiklerine göre kente iki milyon turist gelmiştir. Turistler arasında en büyük pay 208.000 kişiyle Almanlara aittir. Almanları Amerikan, İngiliz, Fransız ve Ruslar izler. 2006 yılında kente 5 milyon 346 bin turist gelmiştir. Bu sayı, 2005 yılında gelen turist sayısından yaklaşık yarım milyon fazladır.



5.4.2. Sarıyer İlçesi (*)

Sarıyer İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 26 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2008 yılında fesih edilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olmasıyla son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçesidir. 2012 yılında Şişli Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan; Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallesi, TBMM Komisyonu'nun aldığı bir kararla Sarıyer Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

İdari yapı

İlçede bulunan Mahalleler; Sarıyer Merkez, Büyükdere, Maden, Çayırbaşı, Emirgan, İstinye, Pınar, Kireçburnu, Reşitpaşa, Rumelihisarı, Tarabya, Yeniköy, Ferahevler, Cumhuriyet, Yenimahalle, Poligon, Çamlıtepe (Derbent), Kocataş, Kazım Karabekir, PTT Evleri, Baltalimanı, Fatih Sultan Mehmet, Darüşşafaka, Bahçeköy Merkez, Bahçeköy Kemer ve Bahçeköy Yeni Mahalle olmak üzere 26 adettir.

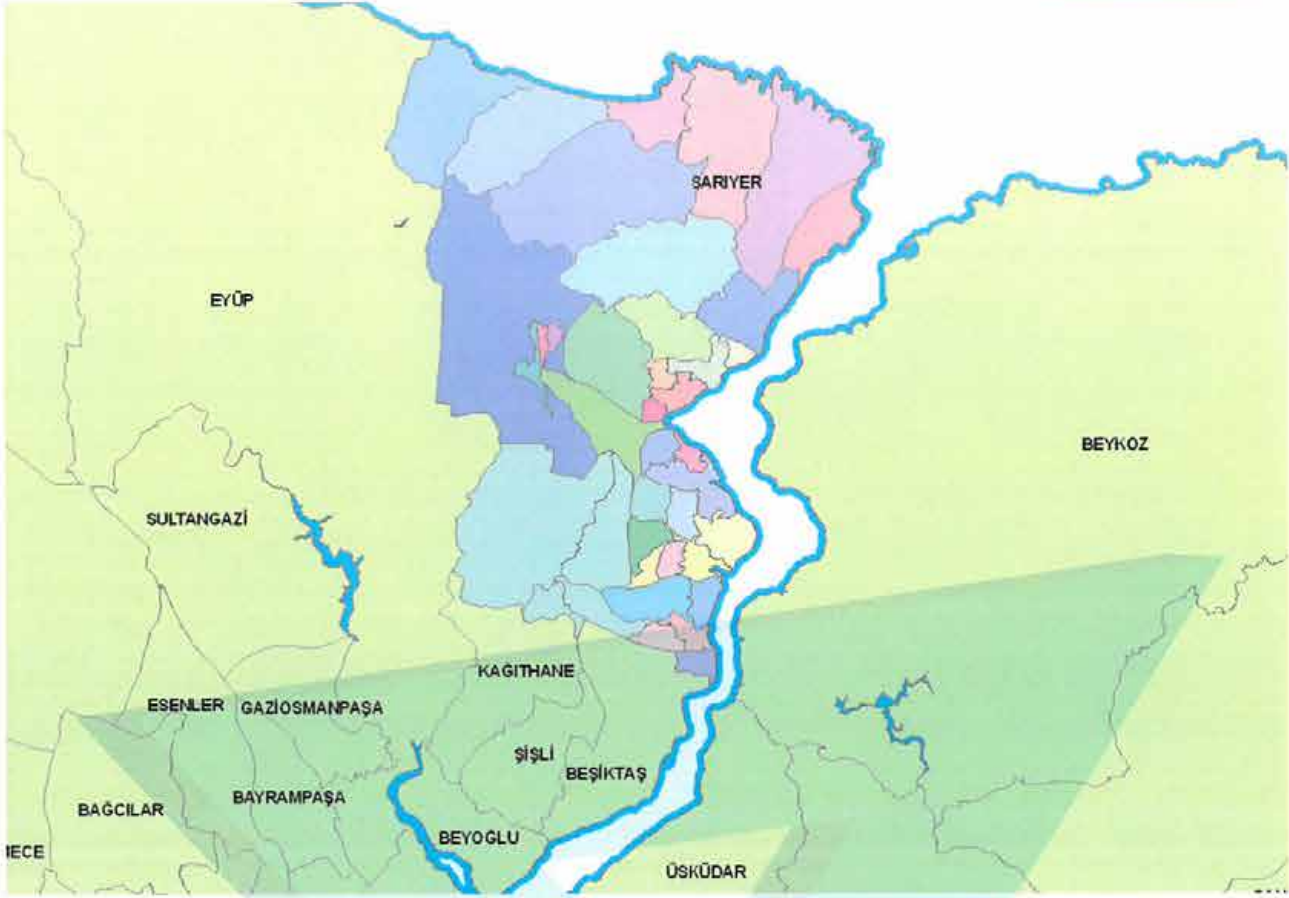
Köyler ise; Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Kısırkaya, Kumköy (Kilyos), Rumeli Feneri, Uskumruköy ve Zekeriyaköy' dür.

Coğrafyası

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. Kuzey-güney 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 Baltalimanı 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 Rumeli Feneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumeli Feneri 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 Rumeli Kavağı - Rumeli Feneri - Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır.



Tarihi

İlçenin bilinen ilk ismi Simas'tır. Yörenin isminin çeşitli kaynaklarda Skletrinas, Mezarburnu, Altınyer, Sarı Lira Yer, Sarıyer şeklinde de geçtiği bilinmektedir. İsminin Sarıyer olmasının rivayetleri çeşitlidir:

Bölgeye bu adın topraklarının sarı renginden doğduğu Maden Mahallesi'ni oluşturan kesimde vaktiyle işletilen bakır madeninin bu adın verilmesine neden olduğu ve semtte yatan "Saribaba" isimli bir şahıstan aldığı şeklindedir.

İstanbul'un Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinin ardından Anadolu'dan ve Adalar'dan göçmenler getirilerek bölgede iskan başlamıştır. Daha sonra imparatorluğun başına geçen padişahlar tarafından da bölgedeki iskan çalışmalarına devam edilmiştir. Ayrıca Osmanlı döneminde ilçeye, devletin ileri gelenleri tarafından camiler, çeşmeler, av köşkleri, konaklar ve sahilhane adı verilen yalılar yaptırılmıştır. Bunlardan birçoğu günümüze kadar varlıklarını korumuştur.

Cumhuriyet dönemine gelindiğinde, bugünkü Sarıyer İlçe sınırları içindeki yerleşimler, gelişimi donmuş köyler biçimindedir. Kırsal alandaki köyler Kilyos Nahiyesi'nin sınırları içindeydi ve bu nahiye Çatalca Vilayeti'ne bağlıydı. İlçenin İstanbul Boğazı kıyısındaki kesimi ise Beyoğlu İlçesi'ne bağlıydı. 1930 yılında yapılan yönetsel düzenleme sonucu bugünkü Sarıyer kuruldu.

20. Yüzyılın ilk yarısında, hatta 1960'lara değin ilçenin Boğaz kıyısındaki semtleri, daha çok yazın kalabalıklaşan sayfiye yeri niteliği taşıyordu. Özellikle yeni yolların yapılması ve sahil yolunun genişletilmesinden sonra, mevcut semtler gelişmiş ve semtler arası boş alanlar yerleşime açılmıştır. Kıyı kesiminde daha çok üst gelir gruplarına ait konutlar ve köşkler, sırt biçiminde uzanan yüksek alanların yamaçlarında gecekondular mahalleleri göze çarpar.

İstanbul'un Osmanlılar tarafından fethine kadar Sarıyer'in bulunduğu bölge meskun mahal değildi. İstanbul'un fethine müteakip Anadolu'dan ve Adalardan göçmenler getirilerek bölgede iskan başlamıştır. Bu iskan işine daha sonraki padişahlar tarafından devam edilmiştir.

() İlçe hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.*

5.4.3. Maslak Semti

Maslak, İstanbul'un Şişli İlçesi'ne bağlı bir semt ve mahalledir. Kuzeyinde ve doğusunda Sarıyer ilçesi, batısında yine Şişli ilçesine bağlı olan Ayazağa, güneyinde Huzur Mahalleleri yer alır. Ayrıca güneydoğuda Beşiktaş ilçesiyle komşudur. Komşu Şişli mahalleleri olan Ayazağa ve Huzur ile birlikte bu üç mahalle Şişli'nin geri kalan mahallerinden ayrı kalan bir öbek oluşturur ve Şişli'nin diğer mahallelerine Büyükdere Caddesi'yle bağlanırlar. Adını; Büyükdere'deki bentlerden künklerle getirilen suyun dağıtım ve denetiminin yapıldığı yer olduğundan almıştır.

Maslak bundan 25 yıl öncesine kadar bir benzin istasyon ile birkaç yapıdan oluşan bir yerken, günümüzde birçok uluslararası şirketin genel müdürlüğünü barındıran, modern gökdelenleri, yoğun trafiği ve sert rüzgarı ile İstanbul'un ve Türkiye'nin en önemli semtlerinden birisi haline gelmiştir. Semt içinde nüfus, çalışma saatleri arasında büyük oranda artar, onun dışında yerleşik nüfus seyrek. İTÜ'nün ana yerleşkesi ve Harp Akademileri Maslak'ta bulunmaktadır. M2 kodlu Şişhane - Darüşşafaka metrosunun İTÜ- Ayazağa Durağı bu semttedir.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların zeminde inşaat işleri henüz tamamlanmamış ve bu sebepten dolayı henüz yapı kullanma izin belgesi alınamamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Dolayısı ile konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne proje olarak bulunmaktadır. Rapor kira tespit raporu olarak talep edilmiş olup gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Rapora konu 25 adet taşınmazın kira değerine ulaşmak için iki yöntem birlikte kullanılmıştır. Yöntemlerden biri **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** ve bir diğeri ise **Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi** olarak tercih edilmiştir.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Emsal Araştırmaları :

Taşınmazların aylık kira değerlerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiralamaya sunulmuş tam mülkiyet durumundaki isyeri emsalleri incelenmiştir. Satışa sunulmuş olan emsaller peşin satış fiyatlarını ifade etmektedir. Emsaller, rapor konusu taşınmazlara yaklaşık 1 km. çaplı alan içerisinde, birbirlerine yakın mesafededirler.

Kiralık İşyeri Emsalleri:

- **BG Brokers 1453 (212 801 40 22):** Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu, 1.050 m² kullanım alanlı, 2 bölümden oluşan dükkanın aylık kira değerinin 15.000,-USD olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 51,42-TL/m²)
- **Space Gayrimenkul (212 263 47 97):** Maslak Mahallesi Spring Giz Plaza'da konumlu, 250 m² kullanım alanlı, arşiv odası, wc, mutfak ve 1 araç tahsisli otoparkı bulunan dükkanın aylık kira değerinin 5.000,-USD olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 72,-TL/m²)
- **Ağaoğlu Şirketler Grubu (216 687 11 11):** My Home Maslak Projesi'nde konumlu, cadde cepheli, baca imkanı olan, 282 m² kullanım alanlı, 1 bölümden oluşan dükkanın aylık kira değerinin 21.000,-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 74,47-TL/m²)
- **Remax Piramit (216 327 30 35):** Maslak Mahallesi Eclipse Plaza'da giriş katında konumlu, ön bahçe kullanımlı, 218 m² kullanım alanlı, 1 bölümden oluşan dükkanın aylık kira değerinin 5.500,-USD olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 90,83-TL/m²)
- **Öktem&Öktem Gayrimenkul (212 217 269 67):** Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi üzerinde konumlu, giriş kat 80 m², 1. kat 80 m² olmak üzere toplam 160 m² kullanım alanlı olup ayrıca 150 m² bahçenin 2.500,-TL/ay bedel ile kiralanabileceği dükkanın aylık kira değerinin 9.500,-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ort. 60,-TL/m²)

Satılık İşyeri Emsalleri:

- **Suat Demir Emlak (533 552 43 81):** Maslak Mahallesi'nde konumlu, 1.500 m² kullanım alanına sahip 1 bölümden oluşan, kurumsal kiracılı ve 35.000,-USD/ay kira değeri olan dükkanın 8.200.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Satış Birim Değer: 19.680 TL/m² Kira Birim Değeri= ~84,-TL/m² Amorti Süresi:19,50 Yıl)
- **Remax Roval (212 285 20 70):** Maslak Plazalar Bölgesi"nde halihazırda restoran olarak işletilmekte olan toplamda 300 m² kullanım alanına sahip dükkan 1.350.000 USD ile satışa sunulmu olup aylık 16.000 TL kira getirisinin mevcut olduğu bilgisi alınmıştır. (Satış Birim Değeri= 16.200,-TL/m² Kira Birim Değeri: 53,33 TL/m² Amorti Süresi: ~ 25 Yıl)
- **Maslak Gayrimenkul (533 688 37 38):** Maslak Mahallesi Spring Giz Plaza'nın giriş katında konumlu, 43 m² kullanım alanına sahip 2 bölümden oluşan büfenin 730.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~16.977,-TL/m²)
- **Povraz Gayrimenkul (212 225 02 03):** Maslak Mahallesinde bir Plaza'da konumlu, 45 m² kullanım alanlı, günlük 2.000 TL cirosu olan büfenin 660.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 14.667,-TL/m²)

1,-USD yaklaşık 3,60 TL olarak alınmıştır.





6.2. Taşınmazların Piyasa Yaklaşımı ile Kira Değerlerinin Tespiti

Sayfa 46 da sunulmuş olan emsaller rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu projeye yakın konumdadırlar. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile İstanbul Çevre Yolu'na çok yakın konumda olan bölgedeki bu emsaller, raporumuz konusu C10 Blok 123 nolu taşınmaz ile cephe, ulaşılabilirlik, görülebilirlik, kullanım alanı vb. kriterler nezdinde kıyaslanmış, konu taşınmaza düzeltilmeler getirilmiştir. (C10 Blok proje içerisinde cadde dükkanları olarak tanımlanan taşınmazların bulunduğu bir blok olup 123 nolu dükkanın proje içerisindeki caddeye doğrudan cephesi mevcuttur.)

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4	5
KULLANIM ALANI (m ²)	1050	250	282	218	160
KİRAYA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	51,42	72,00	74,47	90,83	60,00
PAZARLIK PAYI	7%	5%	7%	7%	5%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	47,82	68,40	69,26	84,47	57,00
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	20%	0%	0%	0%	-10%
KONUM/ULAŞILABİLİRLİK DÜZELTMESİ	-10%	-10%	5%	-10%	-5%
CEPHE/GÖRÜLEBİLİRLİK DÜZELTMESİ	10%	-5%	5%	-5%	15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	57,38	58,14	76,18	71,80	57,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	(64,10) ~ 65				

Sayfa 47 de yapılan düzeltmeler rapor konusu taşınmazlardan C10 blok 123 nolu taşınmaz referans alınarak yapılmış olup söz konusu diğer 24 adet bağımsız bölüm, bu bağımsız bölümle kat, cephe, kullanım alanı vb. kriterler nezdinde şerefiyelendirilmiştir. Aşağıda takdir edilen taşınmazların aylık kira birim değerleri tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	TİCARET GENEL BRÜT	TAKDİR EDİLEN BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M ² /AY)	TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERİ (TL/AY)	TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL/AY)
1	A2	260	105,89	80,00	8.471,20	8.500,00
2	A2	262	177,32	50,00	8.866,00	8.900,00
3	C10	118	250,24	65,00	16.265,60	16.300,00
4	C10	120	220,41	55,00	12.122,55	12.100,00
5	C10	122	592,94	50,00	29.647,00	29.600,00
6	C10	123	363,07	65,00	23.599,55	23.600,00
7	C11	153	237,58	50,00	11.879,00	11.900,00
8	C3	150	122,87	50,00	6.143,50	6.100,00
9	C4	119	154,56	50,00	7.728,00	7.700,00
10	C4	123	172,09	65,00	11.185,85	11.200,00
11	C5	118	108,07	75,00	8.105,25	8.100,00
12	C5	119	133,85	60,00	8.031,00	8.000,00
13	C5	120	542,34	45,00	24.405,30	24.400,00
14	C5	123	220,41	65,00	14.326,65	14.300,00
15	C5	124	169,52	75,00	12.714,00	12.700,00
16	C6	78	167,16	50,00	8.358,00	8.400,00
17	C8	149	338,01	60,00	20.280,60	20.300,00
18	C8	150	208,67	55,00	11.476,85	11.500,00
19	C9	121	346,86	50,00	17.343,00	17.300,00
20	OA	11	108,65	80,00	8.692,00	8.700,00
21	OA	12	95,28	85,00	8.098,80	8.100,00
22	OB	77	73,22	120,00	8.786,40	8.800,00
23	OB	78	94,51	95,00	8.978,45	9.000,00
24	OD	225	94,86	80,00	7.588,80	7.600,00
25	OD	226	105,85	75,00	7.938,75	7.900,00
						311.000,00

6.3. Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; 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.

Bölgede yapılan incelemeler ve görüşmeler neticesinde sayfa 46 da sunulan özellikle satılık işyerleri emsaller başlığı altında bulununan ilk iki emsalin satış ve kira değerleri arasındaki korelasyona bakılmış ve yaklaşık 20-25 yılda amorti sürelerinin olduğu sonucuna varılmıştır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5 olarak kullanılmıştır. Yanı sıra taşınmazların satış değerlerinin belirlenmesine ilişkin bir şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Sayfa 46 da sunulan emsallerde görüleceği üzere ve emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde bölgede dükkanların konum, cephe, görülebilirlik durumuna bağlı olarak ortalama 15.000 TL/m² birim değerlerin mevcut olduğu bilgisi edinilmiştir. Aşağıda konu taşınmazlar için takdir ve hesap olunan satış değerleri sunulmuş ve belirlemiş olduğumuz oran ile kapitile edilerek kira değerlerine ulaşılmıştır. Bu şerefiye çalışmasının detayları raporumuz ekinde sunulmuştur.

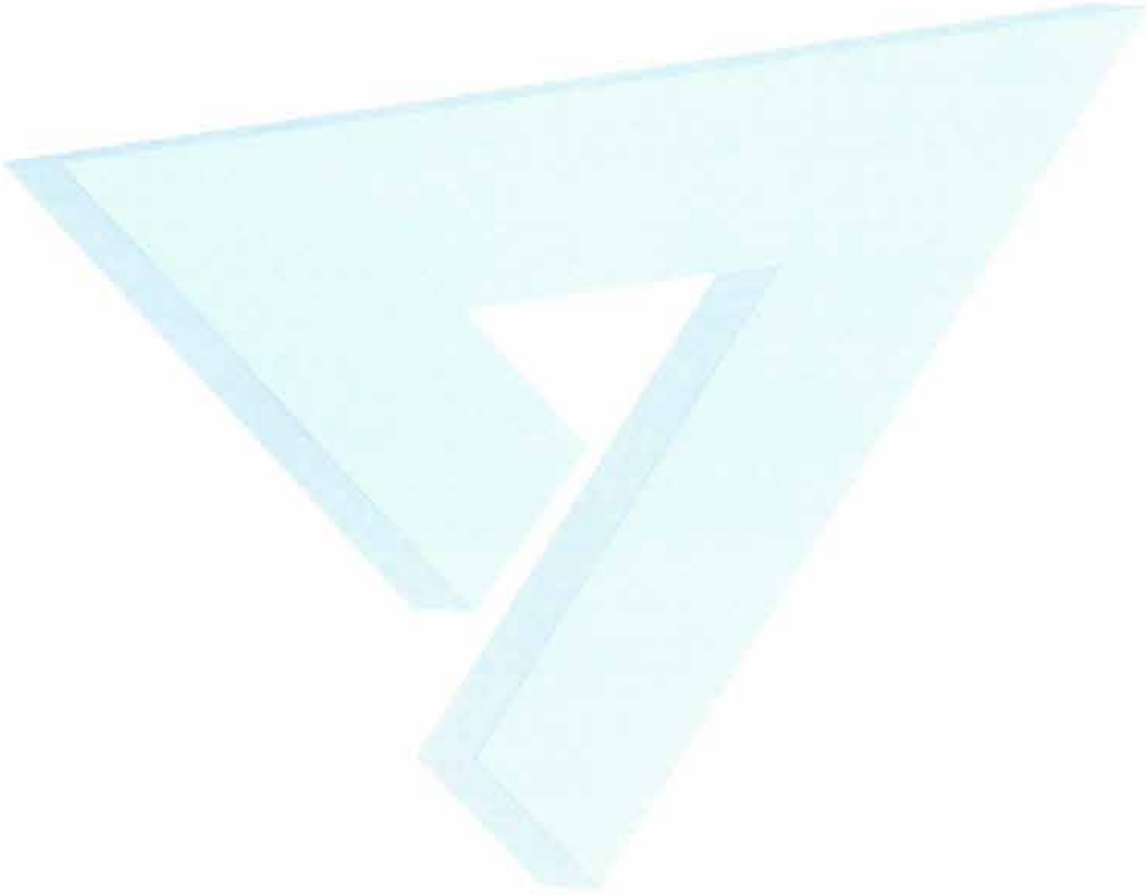
BLOK NO	KAPI NO	TİCARET GENEL BRÜT	KDV HARİÇ DEĞERİ	KAPİTİLİZASYON ORANI	HESAP EDİLEN KİRA DEĞERİ (TL/AY)	HESAP EDİLEN KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/M ² /AY)
A2	260	105,89	2.241.300	0,05	9.338,75	88,19
A2	262	177,32	2.354.100	0,05	9.808,75	55,32
C10	118	250,24	4.371.300	0,05	18.213,75	72,79
C10	120	220,41	3.243.700	0,05	13.515,42	61,32
C10	122	592,94	8.109.600	0,05	33.790,00	56,99
C10	123	363,07	6.086.600	0,05	25.360,83	69,85
C11	153	237,58	3.147.300	0,05	13.113,75	55,20
C3	150	122,87	1.666.500	0,05	6.943,75	56,51
C4	119	154,56	1.942.600	0,05	8.094,17	52,37
C4	123	172,09	2.890.400	0,05	12.043,33	69,98
C5	118	108,07	2.163.600	0,05	9.015,00	83,42
C5	119	133,85	2.168.600	0,05	9.035,83	67,51
C5	120	542,34	6.345.400	0,05	26.439,17	48,75
C5	123	220,41	3.797.400	0,05	15.822,50	71,79
C5	124	169,52	3.271.500	0,05	13.631,25	80,41
C6	78	167,16	2.135.000	0,05	8.895,83	53,22
C8	149	338,01	5.304.500	0,05	22.102,08	65,39
C8	150	208,67	3.029.700	0,05	12.623,75	60,50
C9	121	346,86	4.752.800	0,05	19.803,33	57,09
OA	11	108,65	2.358.100	0,05	9.825,42	90,43
OA	12	95,28	2.200.500	0,05	9.168,75	96,23
OB	77	73,22	2.303.300	0,05	9.597,08	131,07
OB	78	94,51	2.379.800	0,05	9.915,83	104,92
OD	225	94,86	1.958.100	0,05	8.158,75	86,01
OD	226	105,85	2.058.500	0,05	8.577,08	81,03
					342.834,17	

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre iki yöntem ile ulaşılan değerler arasında çelişkili bir fark bulunmamaktadır.

Gelir yaklaşımı yönteminde kapitalizasyon oranı hesaplanırken aynı anda kira ve satış değeri bilinen veri bulunmasının güç olması ve iç tefrişatlarına bağlı olarak kira değerinin değişkenlik göstermesi gibi unsurlar yöntemin güçsüz yanlarını oluşturmaktadır.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; emsal karşılaştırma yönteminin alınması tarafımızca uygun görülmüştür. Buna göre rapor konusu 25 adet bağımsız bölümün toplam aylık kira değeri için 311.000 TL takdir ve hesap olunmuştur.





Değerleme konusu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesi bünyesindeki 25 adet bağımsız bölümün kira değer tespitidir. Taşınmazların yer aldığı projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu 25 adet bağımsız bölüm için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan aylık toplam kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
25 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Aylık Toplam Kira Değeri	311.000,00	82.712,77
25 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Aylık Toplam Kira Değeri	366.980,00	97.601,06

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,76 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne proje olarak bulunmaktadır. Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durum belgesi ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri