

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



MASLAK 1453 PROJESİ
Sarıyer/İSTANBUL

2016/0302

29.08.2016

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 24.08.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 29.08.2016 tarihinde, 20160302 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.


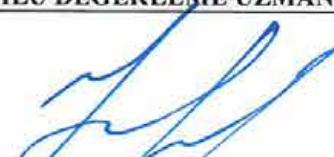


YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	24.08.2016
DEĞERLEME TARİHİ	26.08.2016
RAPOR TARİHİ	29.08.2016
RAPOR NO	2016/0302
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10623 ada 1 ve 2 nolu parseller, 10640 ada 1, 1 ada 155 nolu parsel ve 1 ada 156 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesi
KOORDİNATLARI	41.117590, 29.008827
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10623 ada 1 ve 2 nolu parseller, 10640 ada 1, 1 ada 155 nolu parsel ve 1 ada 156 nolu parseller (Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.)
İMAR DURUMU	Rapor konusu parseller, 19.01.2016 T.T. Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta iken bu planların yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup halihazırda plansız alanda kalmaktadırlar. (Bkz. Madde 4.3.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Maslak 1453 Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki stokta yer alan 5214 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	3.358.267.777,50	1.142.267.951,53
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	1.410.213.777,50	479.664.550,17
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	7.133.279.192,98	2.426.285.439,79
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	2.532.314.113,51	861.331.331,13
1367 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri	2.972.352.700,00	1.011.004.319,73
1367 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri	3.465.592.294,00	1.178.772.889,12

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 2,94 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- 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.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

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 bilgede 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 değerlerin 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	11
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	20
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	27
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	27
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	28
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	28
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	28
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	29
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	30
4.1.	Değer Tanımları	30
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	30
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	30
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	30
4.1.4.	Faal İşletme Değeri	31
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	31
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	31

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	31
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	32
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	32
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	32
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	32
4.3.2.	Varsayımlar	33
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	33
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	33
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	34
4.3.6.	Şerefiye	34
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	34
4.3.8.	Rapor Tarihi	34
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	35
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	35
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü	36
5.3.	Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış.....	39
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	40
5.4.2.	Sarıyer İlçesi (*).....	42
5.4.3.	Maslak Semti.....	45
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	46
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	46
6.2.	Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri	50
6.2.1.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	50
6.2.1.2	Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	51
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri.....	54
6.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	54
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	56
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	57

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 29.08.2016 tarihinde, 2016/0302 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, 10623 ada 1 ve 2 nolu parseller, 10640 ada 1, 1 ada 155 nolu parsel ve 1 ada 156 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri ile 1.367 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin 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 29.08.2016 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 24.08.2016 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

ÜN VANI	: 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, 10623 ada 1 ve 2 nolu parseller, 10640 ada 1, 1 ada 155 nolu parsel ve 1 ada 156 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri ile 1.367 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

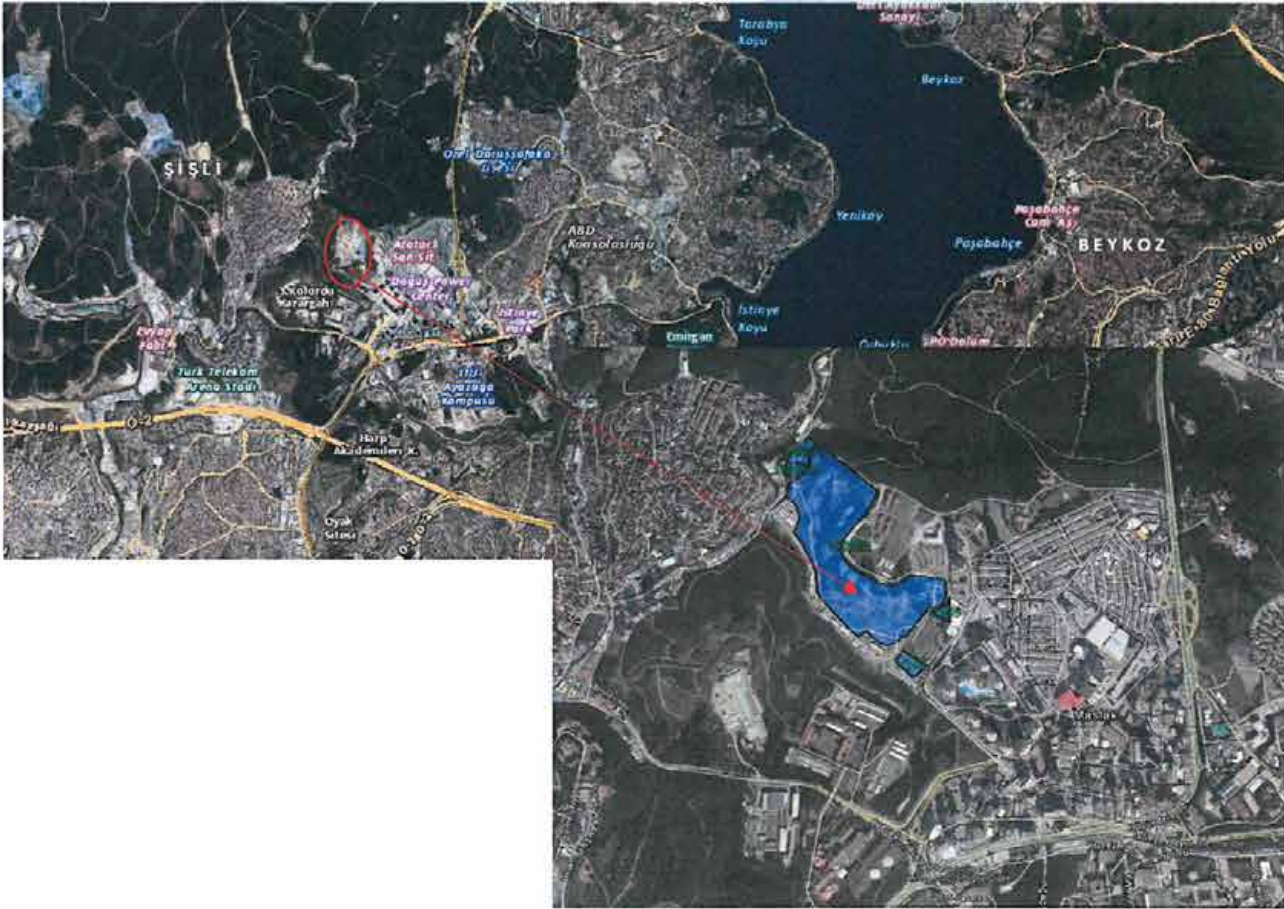


3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Değerleme konusu Maslak 1453 Projesi, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi sınırları içerisinde 10622 ada 2, 10623 ada 1 ve 2 nolu parseller, 10640 ada 1, 1 ada 155 nolu parsel ve 1 ada 156 nolu parsel 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 parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre taşınmazın mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir.

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Sarıyer
MAHALLESİ : M. Ayazağa
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa

ADA NO	PARSEL NO	SAHİBİ	HİSSESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
10622	2	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	183.484,18	6059	34	3291	10.6.2016
10623	1	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	7.996,27	1453	30	2876	26.1.2012
10623	2	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	4.729,30	1453	30	2877	26.1.2012
10640	1	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	260,39	6059	34	3292	10.6.2016
1	155	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	2.515,04	1453	30	2873	26.1.2012
1	156	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	5.685,49	1453	30	2874	26.1.2012

İş bu proje için yapılan sözleşme kapsamındaki 1 ada 156 nolu parsel (Dini Tesis Alanı), imar fonksiyonu gereği yapılaşması tamamlandığında ilgili kuruma bedelsiz olarak terk edilecektir. 1 ada 155 nolu parsel ise park imar fonksiyonu ile düzenleme ortaklık payına ayrılmış olup terk edilmesi gereken parseldir. Bu nedenle bu iki parsel, değerlendirme dışı bırakılmıştır.

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu parseller üzerinde aşağıdaki şerh ve notların mevcut olduğu tespit edilmiştir.

10622/2 ve 10640/1 Nolu Parseller üzerinde;

- 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)

10623/1, 10623/2, 1/155 ve 1/156 Nolu Parseller Üzerinde Müştereken;

- Beyanlar Bölümü: Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11/05/2011 tarih 2011/342E sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (13.05.2011 – 8280)

Beyanlar hanesinde yer alan dava dosyası, Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin kapatılıp İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2011/342 E sayılı dosyasında devam ettirilmiş, daha sonra 2011/130 dosyası ile birleştirilmiştir. Davacısı Fatih KAZDAL olup dava konusu; raporumuz konusu parsellerin kök parseli İstanbul İli, Şişli İlçesi Ayazağa Mah. 1 ada, 145 parsel sayılı taşınmazın Emlak KONUT GYO A.Ş. ve TOKİ arasında imzalanan 17.08.2010 tarih ve 4185 sayılı Başkanlık Makam oluru gereği imzalanan satış protokolünün iptali talebidir. İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2011/1989 E sayılı dosyasında 2012/660 sayılı kararı ile dava ehliyet yönünden reddedilmiş olup temyiz incelemesinin neticesinde karar Danıştay'ca bozulmuştur. Halihazırda tashihi karar neticesi beklenmektedir. Danıştay'ın kararı doğrultusunda projeye olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

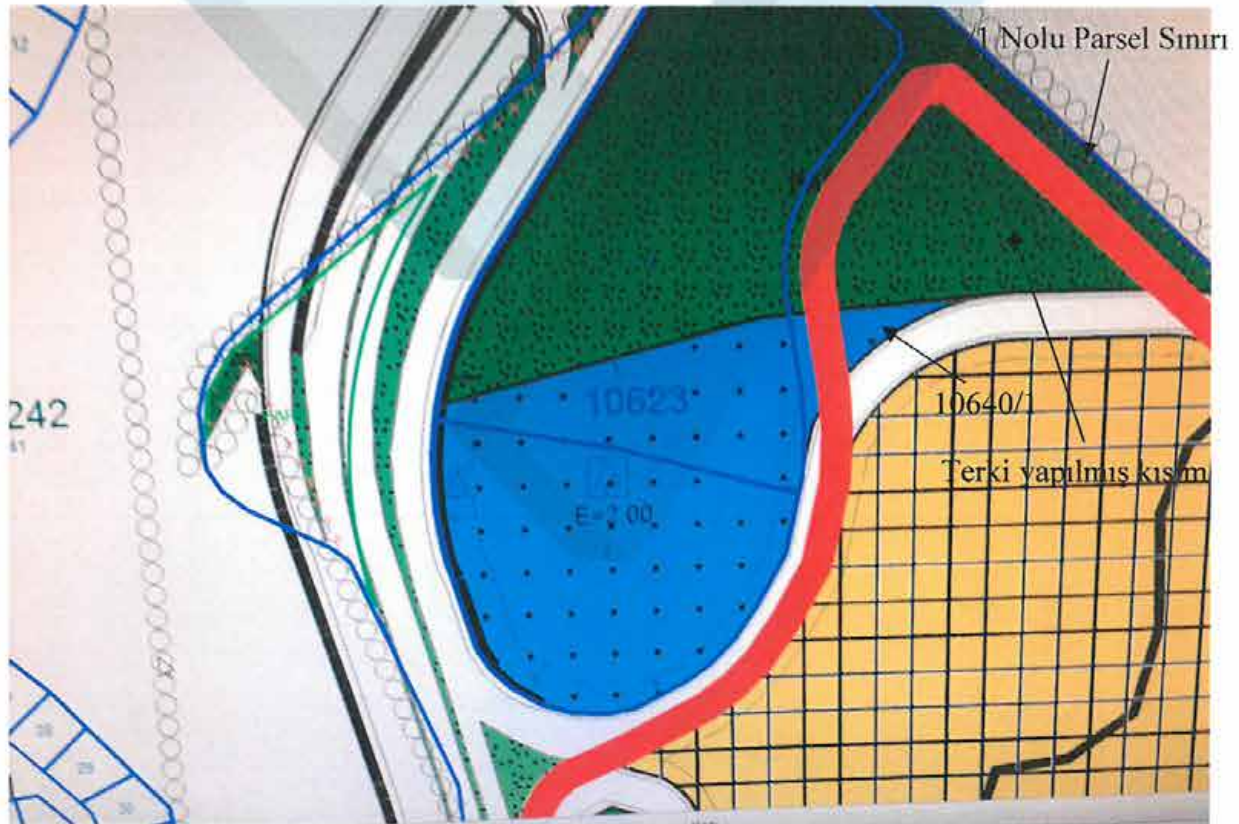
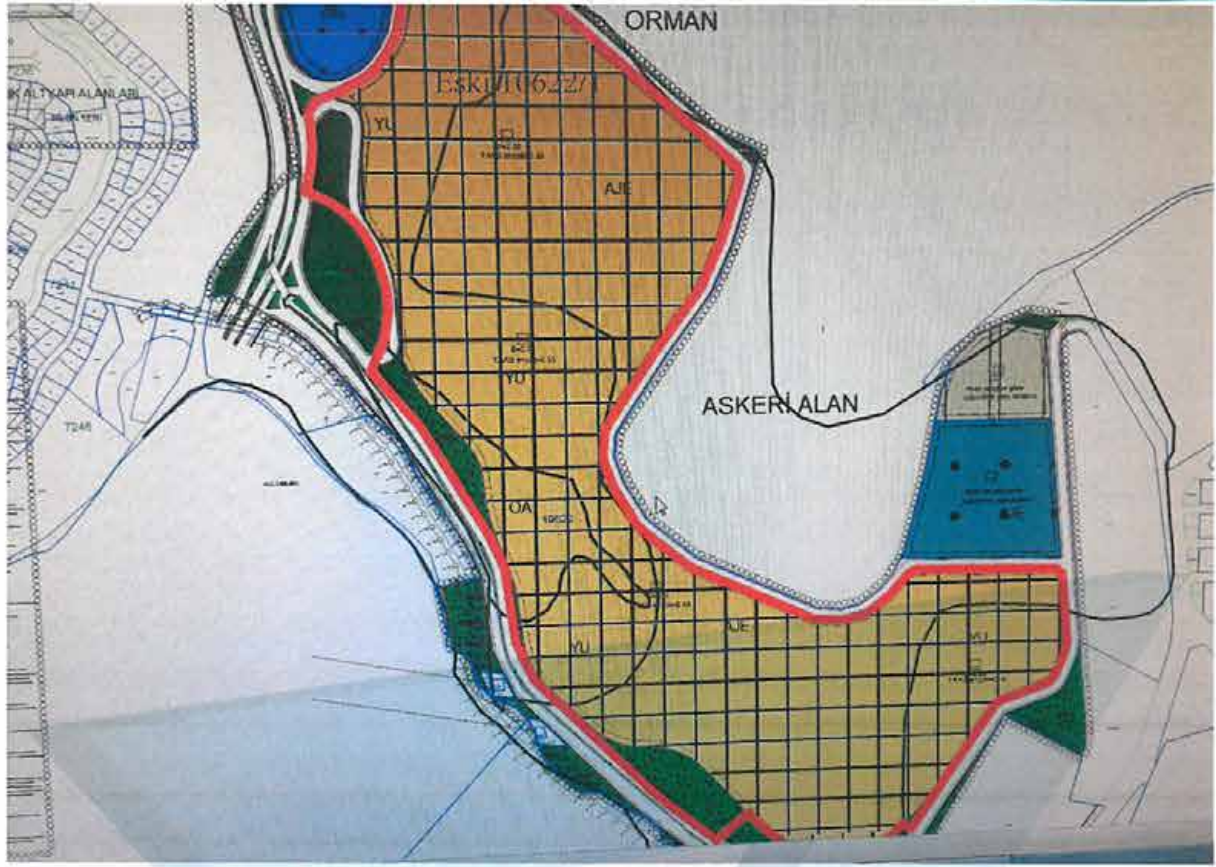
Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve görüşmelerde söz konusu parsellerin 19.01.2016 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Parsellerin imar fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıda sunulmuştur.

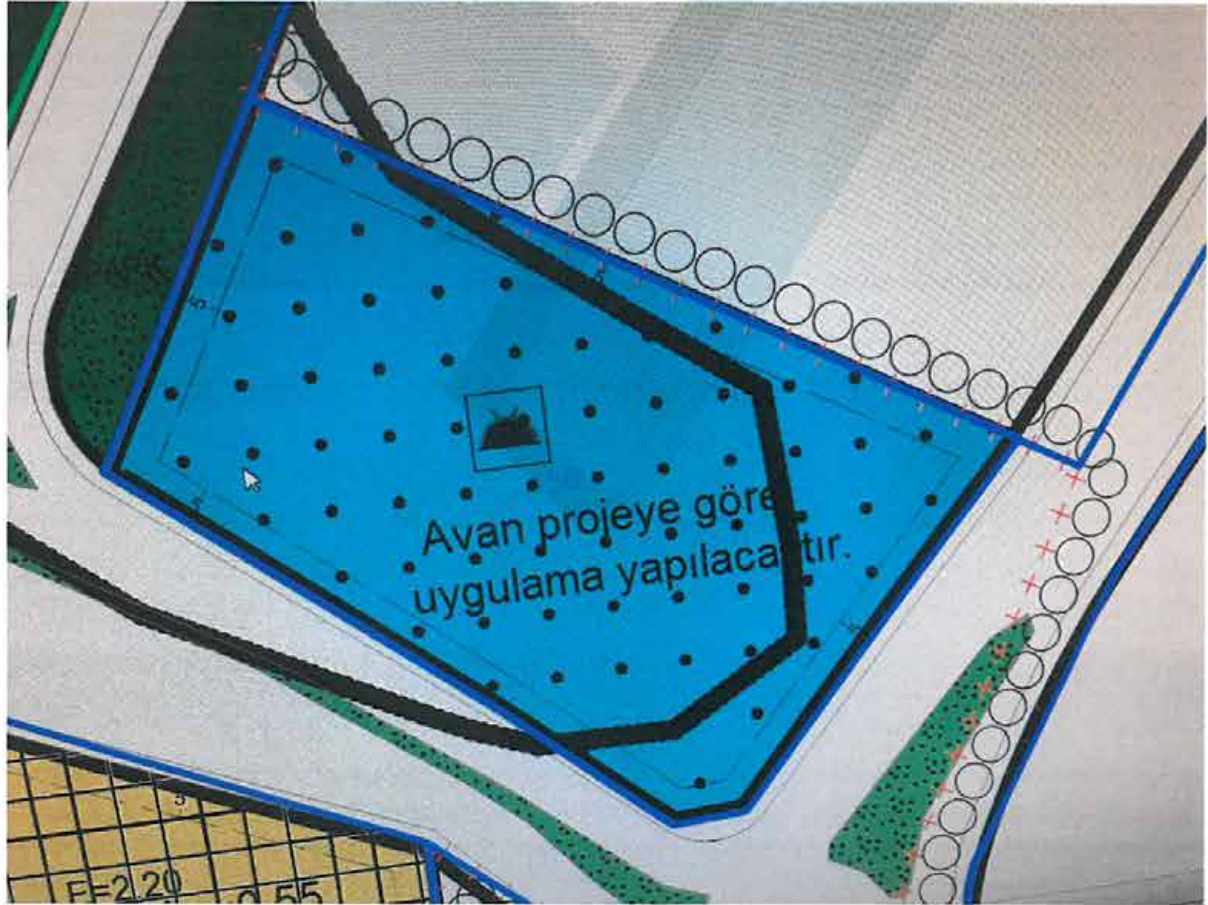
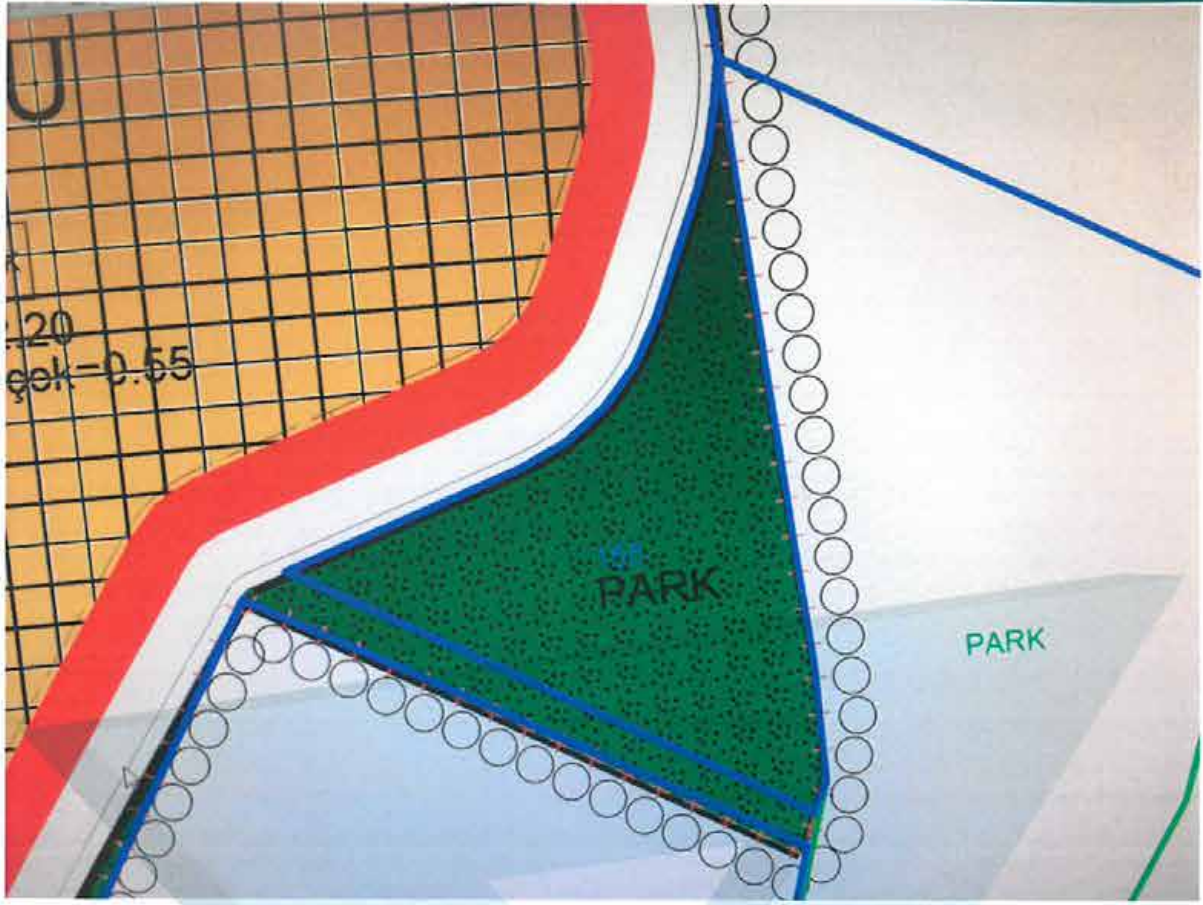
ADA/ PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA KOŞULLARI
10622/2	KONUT ALANI	Taks:0.55, Emsal:2,20
10623/1	ÖZEL EĞİTİM ALANI + PARK ALANI	Emsal:2,00
10623/2	ÖZEL EĞİTİM ALANI	Emsal:2,00
10640/1	ÖZEL EĞİTİM ALANI	Emsal:2,00
1/155	PARK ALANI	-
1/156	DİNİ TESİS ALANI	-

10623 ada 1 nolu parselin 1.977 m²'lik kısmı Özel Eğitim Alanı, 5.989,27 m² kısmı ise Park Alanı'dır.

Sayfa 12 de belediye yetkilisinden temin edilen imar planı görselleri mevcut olup 10.06.2016 tarihinde yapılan imar uygulaması sonucu 10622 ada 1 nolu parselden oluşan 10622/2 ile 10640/1 nolu parsellerin güncel kadastral hallerinin paftaya işlenmemiş olduğu bilgisi alınmıştır. Raporumuz ekinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından temin edilen 23.06.2016 tarihli imar durum belgesi mevcuttur.







A- Genel Hükümler

1. Bu Plan Kapsamında, Deprem Yönetmeliđi, Sığımak Yönetmeliđi, Otopark Yönetmeliđi, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliđi Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.
2. Bu Plan Onama Sınırları Dahilinde 775 Sayılı Gecekondü 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 Olađanüstü Koşullarda Sığımak Olarak Kullanılabilir. Açık Otoparklarda Çekme Mesafelerine Uyma 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 Belirteceđi 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 Çıkmalar 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 Kotlandırılabilceği Gibi Adalarda Tabii Zemin Korunmasına Özen Gösterilecek Şekilde Bir Ölçü Sınırlamasına Bağlı Kalmadan Tesviyeler Yapılabilecek Ve Binalar Bu Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinden Kot Alabileceklendir.
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 Geitirilen 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+Konuy 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 Kullanmasına 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, Ulaşımaya 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 rapor konusu taşınmazlar, 145 ada 1 nolu parselin ifraz işleminden 26.01.2012 tarihinde 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 oluşturulmuştur.

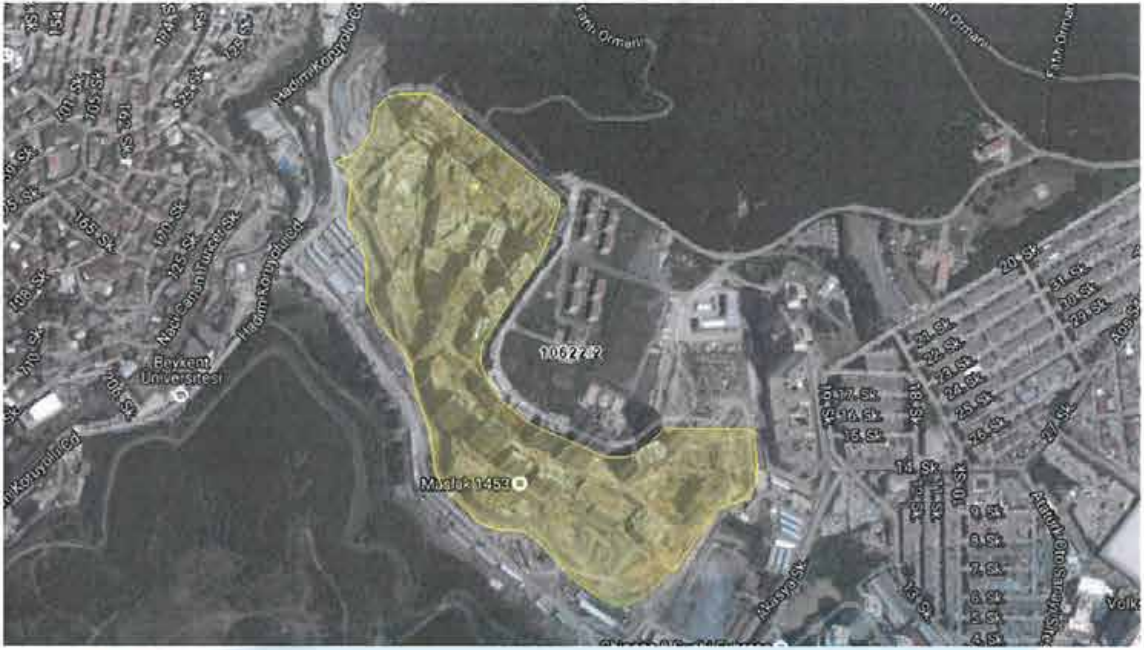
3.4.2 Belediye İncelemesi

Proje kapsamındaki parseller, 1 ada 145 nolu parselin ifraz işleminden oluşmuştur. 145 ada 1 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'nca 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'nca 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

Rapor konusu projenin yer aldığı parseller, 1 ada 145 nolu parselin ifraz işleminden oluşmuştur. 16.06.2016 tarihinde 10622 ada 1 nolu parsel ile ilgili 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 oluşturulmuştur.

10622 Ada 2 Nolu Parsel



10623 Ada 1 ve 2 Nolu Parseller



10640 Ada 1 Nolu Parsel



1 Ada 155 Nolu Parsel



1 Ada 156 Nolu Parsel



Hukuki Durumundaki 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	KONUSU
Danıştay 6. Daire Başkanlığı 2012/4412 E.	16.9.2011	Emlak Konut GYO A.Ş.(Müdahil) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	TMMOB Şehir Plancıları Odası	Plan İptali (Maslak 1453)
İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2015/2081 E.		SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI	Emlak Konut GYO A.Ş.	İptal(İdari İşlem) (Maslak 1453)
İstanbul 12. İdare Mahkemesi 2015/1354 E.		Emlak Konut GYO A.Ş. (Müdahil) Sarıyer Belediye Başkanlığı Şişli Belediye Başkanlığı	TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)	İptal(İnşaat ve Tadilat Ruhsatı) (Maslak 1453)

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsellerden eski 10622 ada 1 nolu parsel için ruhsat alınmış olup diğer parseller için henüz ruhsat işlemleri tamamlanmamıştır. Eski 10622 ada 1 nolu parselin ilk yapı ruhsat tarihi 02.03.2012 tarih olup bu ruhsatlar sayfa 30 da 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 TİPİ	2.3.2012	1/49	YENİ YAPI	4A	67.136,06	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	287	59
						DÜKKAN	6	
A BLOK B1 TİPİ	2.3.2012	1/48	YENİ YAPI	4A	104.757,58	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	406	63
						DÜKKAN	3	
A BLOK B2 TİPİ	2.3.2012	1/40	YENİ YAPI	4A	60.652,96	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	316	36
						DÜKKAN	2	
A BLOK C1 TİPİ	2.3.2012	1/41	YENİ YAPI	4A	34.246,76	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	173	36
						DÜKKAN	3	
A BLOK C2 TİPİ	2.3.2012	1/42	YENİ YAPI	4A	30.376,85	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	148	33
						DÜKKAN	4	
A BLOK OA TİPİ	2.3.2012	1/45	YENİ YAPI	5A	206.444,63	DÜKKAN	67	17
A BLOK E TİPİ	2.3.2012	1/43	YENİ YAPI	3A	13.383,64	DOĞALGAZ ÇEVİRİM SANTRALLERİ	1	4
A BLOK L TİPİ	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 01 TİPİ	2.3.2012	1/50	YENİ YAPI	4A	38.431,92	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	228	15
B BLOK T 02 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 03 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 daireli)	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 daireli)	407	40
D BLOK C15 TİPİ	2.3.2012	1/37	YENİ YAPI	4A	34.540,04	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	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 daireli)	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 daireli)	279	22
D BLOK TO4B TİPİ	2.3.2012	1/27	YENİ YAPI	4A	45.359,05	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	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 daireli)	259	49
						DÜKKAN	6	
A2 BLOK	18.7.2012	12/1-58	TADİLAT	4A	59.261,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	259	52
						DÜKKAN	6	
A3 BLOK	18.7.2012	12/1-57	TADİLAT	4A	52.292,00	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	225	55
						DÜKKAN	3	
A4 BLOK	18.7.2012	12/1-59	TADİLAT	4A	57.648,70	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	259	50
						DÜKKAN	5	
A5 BLOK	18.7.2012	12/1-60	TADİLAT	4A	51.419,60	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	225	51
						DÜKKAN	7	
B1 BLOK	18.7.2012	1/48	TADİLAT	4A	76.682,16	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	331	49
						DÜKKAN	3	
B2 BLOK	18.7.2012	12/1-40	TADİLAT	4A	43.257,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	230	28
						DÜKKAN	2	
B3 BLOK	18.7.2012	12/1-39	TADİLAT	4A	73.228,36	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	322	49
						DÜKKAN	3	
B4 BLOK	18.7.2012	12/1-38	TADİLAT	4A	47.640,20	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	236	30
						DÜKKAN	2	
C1 BLOK	18.7.2012	12/1-41	TADİLAT	4A	25.524,10	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	147	27
						DÜKKAN	3	
C2 BLOK	18.7.2012	12/1-42	TADİLAT	4A	25.159,50	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	27
						DÜKKAN	3	
C3 BLOK	18.7.2012	12/1-56	TADİLAT	4A	25.917,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	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 daireli)	117	24
						DÜKKAN	5	
C5 BLOK	18.7.2012	12/1-54	TADİLAT	4A	21.439,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	24
						DÜKKAN	5	
C6 BLOK	18.7.2012	12/1-53	TADİLAT	4A	13.899,66	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	77	21
						DÜKKAN	3	
C7 BLOK	18.7.2012	12/1-52	TADİLAT	4A	16.006,70	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	84	24
						DÜKKAN	4	
C8 BLOK	18.7.2012	12/1-51	TADİLAT	4A	25.997,80	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	31
						DÜKKAN	3	
C9 BLOK	18.7.2012	12/1-61	TADİLAT	4A	22.668,10	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	24
						DÜKKAN	7	
C10 BLOK	18.7.2012	12/1-62	TADİLAT	4A	21.020,50	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	22
						DÜKKAN	6	
C11 BLOK	18.7.2012	12/1-63	TADİLAT	4A	26.148,40	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	28
						DÜKKAN	5	
C12 BLOK	18.7.2012	12/1-64	TADİLAT	4A	24.287,20	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	113	31
						DÜKKAN	2	
C13 BLOK	18.7.2012	12/1-65	TADİLAT	4A	16.654,72	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	84	23
						DÜKKAN	5	
C14 BLOK	18.7.2012	12/1-66	TADİLAT	4A	14.855,30	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	77	20
						DÜKKAN	6	
C15 BLOK	18.7.2012	12/1-37	TADİLAT	4A	24.405,10	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	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 daireli)	148	16
T2 BLOK	18.7.2012	12/1-46	TADİLAT	4A	13.564,69	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	116	16
T3 BLOK	18.7.2012	12/1-67	TADİLAT	4A	21.928,99	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	124	17
T4 BLOK	18.7.2012	12/1-28	TADİLAT	4A	45.665,45	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	254	17

2. tadilatın 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 dairesi)	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 (m ²)	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	TADİLAT	4A	226.240,91	OFİS VE İŞYERİ	226	18
34		T1 BLOK	25.8.2016	65/24	TADİLAT	5A	25.132,23	MESKEN	148	15
35		T2 BLOK	25.8.2016	65/25	TADİLAT	5A	13.811,34	MESKEN	116	15
36		T3 BLOK	25.8.2016	65/26	TADİLAT	5A	26.246,80	MESKEN	124	16
37		T4 BLOK	25.8.2016	65/27	TADİLAT	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 1367 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlendirilmede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması ve üzerinde henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile proje bazında değerlendirilmesi yapılmış ve gelir indirgeme yöntemi kullanılarak projenin tamamlanması durumundaki değeri irdelenmiştir.

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.

İhale kapsamındaki 1 ada 156 nolu parsel (Dini Tesis Alanı), imar fonksiyonu gereği yapılaşması tamamlandığında ilgili kuruma bedelsiz olarak terk edilecektir. 1 ada 155 nolu parsel ise park imar fonksiyonu ile düzenleme ortaklık payına ayrılmış olup terk edilmesi gereken parseldir. Bu nedenle bu iki parsel, değerlendirme dışı bırakılmıştır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu "Maslak 1453 Projesi"nin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne "Proje" olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu projenin konumlu olduğu parsellerden 10622 ada 2 nolu parsel 183.484,18 m², 10623 ada 1 7.996,27 m², 10623 ada 2 nolu parsel 4.729,30 m², 10640 ada 1 nolu parsel 260,39 m², 1 ada 155 2.515,04 m², 1 ada 156 nolu parsel ise 5.685,49 m² yüz ölçüme sahiptir.
- Proje kapsamında fonksiyonu özel eğitim alanı olan parseller için henüz ruhsat işlemleri tamamlanmış olup bu parsellerin değeri yalnızca arsa olarak irdelenmiştir.
- 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.
- 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 kullanm alanlarına eklenti alanları da dahildir.
- Hâlihazırda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 68,72 mertebesindedir.

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.

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 indirgenmesinde, 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 gelirlere 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 enstrüman 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 değerlendirilmede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede 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 değerlendirilmede 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

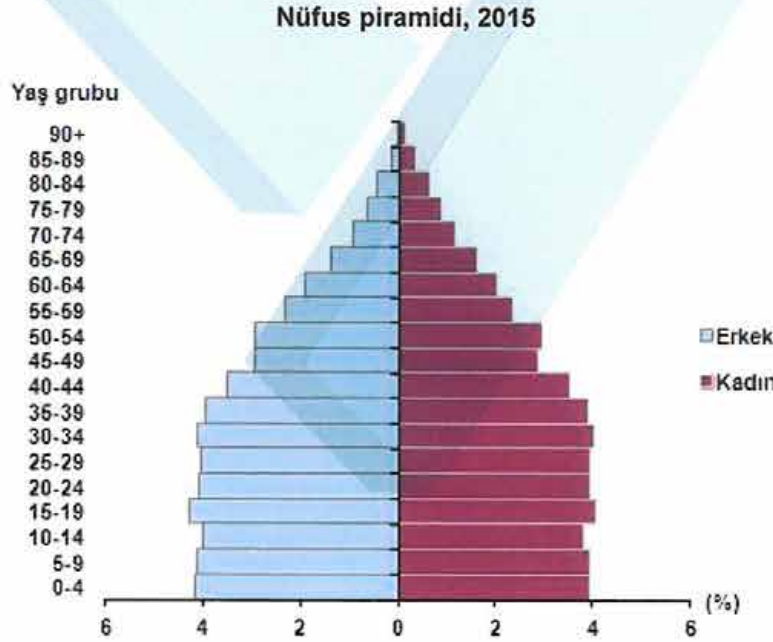
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4 milyon 168 bin 415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78 bin 550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,4 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,3), Balıkesir (38,8) ve Kastamonu (38,3) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şanlıurfa (19,3), Şırnak (19,5) ve Ağrı (20,3)’dür.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti.

⁴ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşti.

5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü

Türkiye, dünyanın 18. ve Avrupa'nın 7. büyük ekonomisine sahip olarak orta vadede (2016-2018) %4,5-5 oranında büyüme hızını yakalamayı hedeflemektedir⁵. Nitekim 2015'in üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4 büyüme bandını yakalamıştır.

2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiştir. Jeopolitik riskler ve küresel ekonomideki yavaşlama nedeniyle dış talepte daralma yaşanmış ancak iç talebin olumlu katkısı büyümeyi desteklemiştir. Bununla birlikte 2015 yılı son çeyreğinde, bir yıllık dönemin ardından net ihracat büyümeye yeniden pozitif katkı sağlamaya başlamıştır. 2016 yılı ilk çeyreğinde, sanayi üretiminde 2015 yılı son çeyreğinde gerçekleşen yükseliş eğilimi devam etmiştir⁶.

Son yıllarda %3-4 aralığında seyreden ekonomik büyüme Türkiye için yeterli görülmemektedir. Bu nedenle ekonomik büyümenin hızlandırılması amaçlanmaktadır. Daha önceki dönemlerde uygulanan temkinli mali politikalar yerine kademeli olarak daha esnek mali politikalara geçileceği, daha hızlı büyüme için önceki hükümetlere göre daha farklı bir ekonomi politikası izleyeceği 65. hükümetin beyanlarından öngörülmektedir⁷. Bunlara paralel olarak para politikası da ekonomik büyümeyi destekleyecek şekilde yenilenecektir.

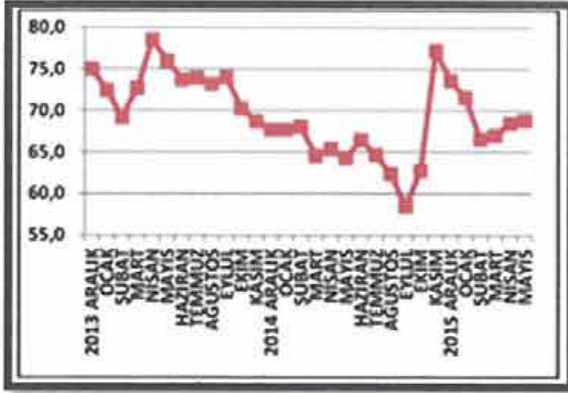
65. hükümetin önemli gündem önceliklerinin başında, Başkanlık Sistemi veya partili Cumhurbaşkanlığı sistemini içeren anayasa değişikliğinin meclise getirilmesi bulunmaktadır. Herhangi bir referandum halinde o tarihe kadar siyaset ekonominin önüne geçecek ve ekonomide yeni bir bekle-gör dönemi ile yavaşlama ortaya çıkacaktır. Bu durumda yeni siyasi belirsizliklerin kredi notunu düşürmesi muhtemeldir.

⁵ <http://www.mfa.gov.tr/turk-ekonomisindeki-son-gelismeler.tr.mfa> Erişim tarihi: 24.06.2016

⁶ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, "Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016", sayı:22

⁷ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

Anayasa değişikliği referandumunu, olası bir erken seçim, dokunulmazlıkların kaldırılması sonrası oluşacak siyasi gerginlikler ile olası bir ara seçim gibi gelişmelerin yaratacağı yeni siyasi belirsizlikler Türkiye'nin kredi notunun düşürülmesine yol açabileceği öngörülmektedir⁸.



Grafik 2.2.1: Tüketici güven endeksi

KURUM	NOT	GÖRÜNÜM	GÜNCELLEME TARİHLERİ 2016
STANDART AND POORS	BB+	DURAGAN	6 Mayıs 4 Kasım
MOODYS	Baa3 YATIRIM YAPILABİLİR	NEGATİF	8 Nisan 5 Ağustos 2 Aralık
FITCH	BBB- YATIRIM YAPILABİLİR	DURAGAN	26 Şubat 19 Ağustos

Tablo 2.2.1: Türkiye'nin kredi notları

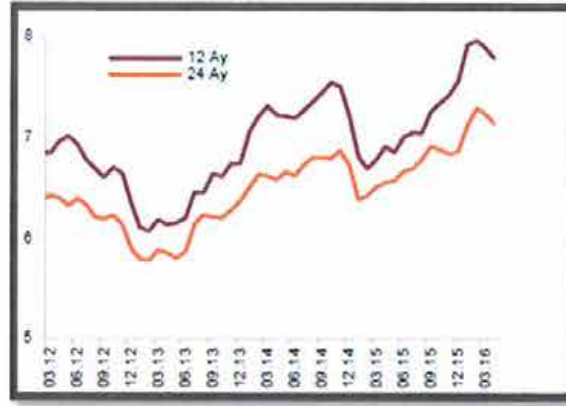
T.C. Merkez Bankası önceki aylarda uyguladığı faiz indirimini 2016 yılı II. çeyreğinde de sürdürmüştür. Böylece Merkez Bankası temkinli para politikasına devam ederken hızlı faiz indirimi endişelerini de şimdilik ortadan kaldırmıştır. T.C. Merkez Bankası para politikasında uyguladığı çoklu faiz politikası içinde gecelik faiz oranlarını yüzde 10'dan yüzde 9,50'ye indirmiş, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ise yüzde 7,5 düzeyinde sabit tutulmuştur. T.C. Merkez Bankası'nın çoklu faiz uygulamaları ile oluşan bankaları fonlama ortalama maliyeti de böylece yüzde 8,40 oranından yüzde 8,20 oranına inebilecektir. Bu maliyet düşüşü kredi maliyetlerinde de sınırlı bir indirim katkısı sağlayacaktır⁹.

Enflasyonda 2015 yılının son çeyreğindeki artış sonrasında, son dönemde gıda fiyatlarından kaynaklı düşüş görülmüştür. Ayrıca 2016 yılı ilk çeyreğinde döviz kurlarının yıllık enflasyon üzerindeki birikimli etkileri azalmaya devam etmektedir (Grafik 2.2.2.). Bu doğrultuda çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu son dönemde bir miktar düşmüş, ana eğilimlerinde görülen iyileşme devam etmiştir.¹⁰

⁸ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

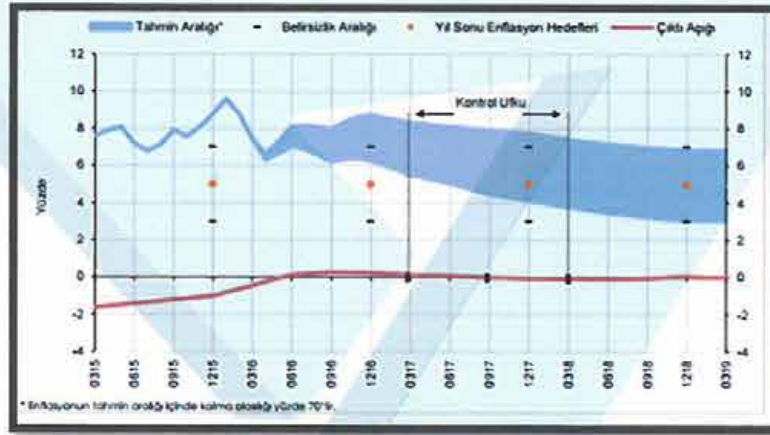
⁹ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

¹⁰ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016, sayı:22 ve TC Maliye Bakanlığı Yıllık Ekonomik Rapor 2015, Ocak 2016 Raporlarından derlenmiştir.



Grafik 2.2.2: Enflasyon beklentisi (Son Veri: 04.16)¹¹

T.C. Merkez Bankası 2016-II. Enflasyon Raporu'nda, enflasyonun yüzde 5'lik hedefe kademeli olarak yakınsayacağı; 2016 yılında yüzde 7,5'e; 2017 yılında ise yüzde 6'ya geriledikten sonra 2018 yılında yüzde 5 düzeyinde olacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2016 yılı sonunda %6,3-8,7 aralığında, 2017 yılı sonunda ise %4,2-7,8 aralığında gerçekleşeceğini öngörülmektedir¹² (Grafik 2.2.3).



Grafik 2.2.3: Enflasyon ve çıktı açığı tahminleri¹³

Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler dikkate alınarak para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği beklenilmektedir. Türk Lirasında değer kaybı Türk Lirası FED faiz artışı beklentisi ve içeride yaşanan siyasi gelişmeler nedeniyle Mayıs ayında değer kaybetmiştir. Yeni hükümet ve T.C. Merkez Bankası'nın temkinli politikaları Türk Lirasında değer kaybını bir miktar azaltmıştır. Sepet kur 3,10 TL üzerinde kalmaya devam edecektir. Türk Lirası faizlerde oynaklık, yeniden sıkılaştıran küresel mali koşullar, içeride siyasi gelişmeler ve belirsizlikler ile T.C. Merkez Bankası'nın temkinli para politikası karşısında Mayıs ayı genelinde TL faizlerde oynaklık yaşanmış olup yaz aylarında da bu oynaklığın sürmesi beklenmektedir¹⁴.

¹¹ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Mayıs, 2016 Sayı:22 raporundan alınmıştır.

¹² TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22

¹³ TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22'den alınmıştır.

¹⁴ İMSAD, Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

5.3. Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015'de yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direk etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibari ile temkinli bir hareketlenme sürdürmüş ve 2016 yılına girilmiştir. Bu hareketlilik konut sektöründe daha belirgin olarak izlenmektedir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015'in ilk üç çeyreğini yüksek bir stok üretimiyle geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Etkili olan bu uygulama 2016 yılında da devam etmiştir.(Bkz: Tablo 2.3.1)

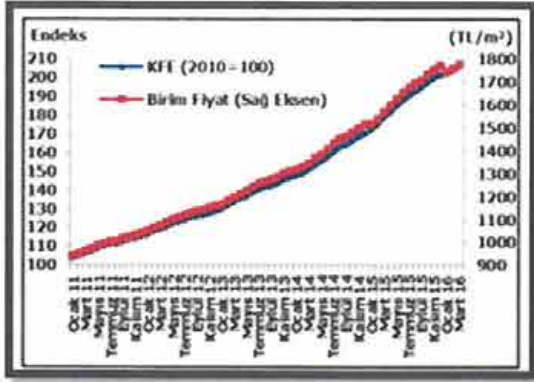
Dönem	Toplam	Birinci El	İkinci El
2015 Ocak-Nisan	416.535	182.718	233.817
2016 Ocak-Nisan	409.812	186.768	223.044
%DEĞİŞİM	-1,6	2,2	-4,6

Tablo 2.3.1: Konut satışlarının dağılımı

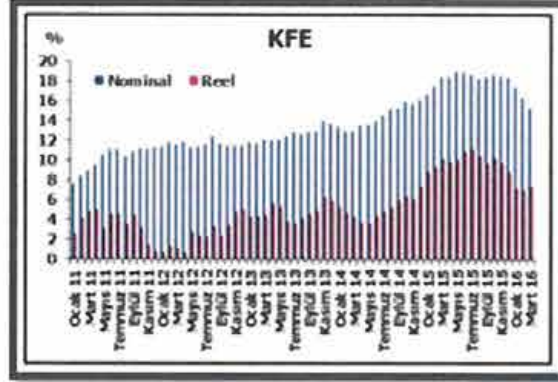
Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüşe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında görmeye başlayacağımızı öngörmekteyiz. 2016 yılı için gayrimenkul arzında kısmi bir azalma olacağını, özel bölgeler hariç (turizm bölgeleri) fiyatlarda anlamlı bir düşüş olmayacağını ancak kampanyalı ve özel satışların artacağı düşünülmektedir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,09 oranında artarak 206,18 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,33 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,32 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Mart ayında 1569,63 TL/m² iken 2016 yılı Mart ayında 1774,34 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.*¹⁵



Grafik 2.3.1: KFE ve birim fiyat *



Grafik 2.3.2: KFE yıllık yüzde değişim*

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 Boğaziçi'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 Boğaziçi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

¹⁵ * TC Merkez Bankası, İstatistik Genel Müdürlüğü Reel Sektör Verileri Müdürlüğü, "Konut Fiyat Endeksi Mart 2016", 27 Mayıs 2016

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	306.654	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyükdere	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.

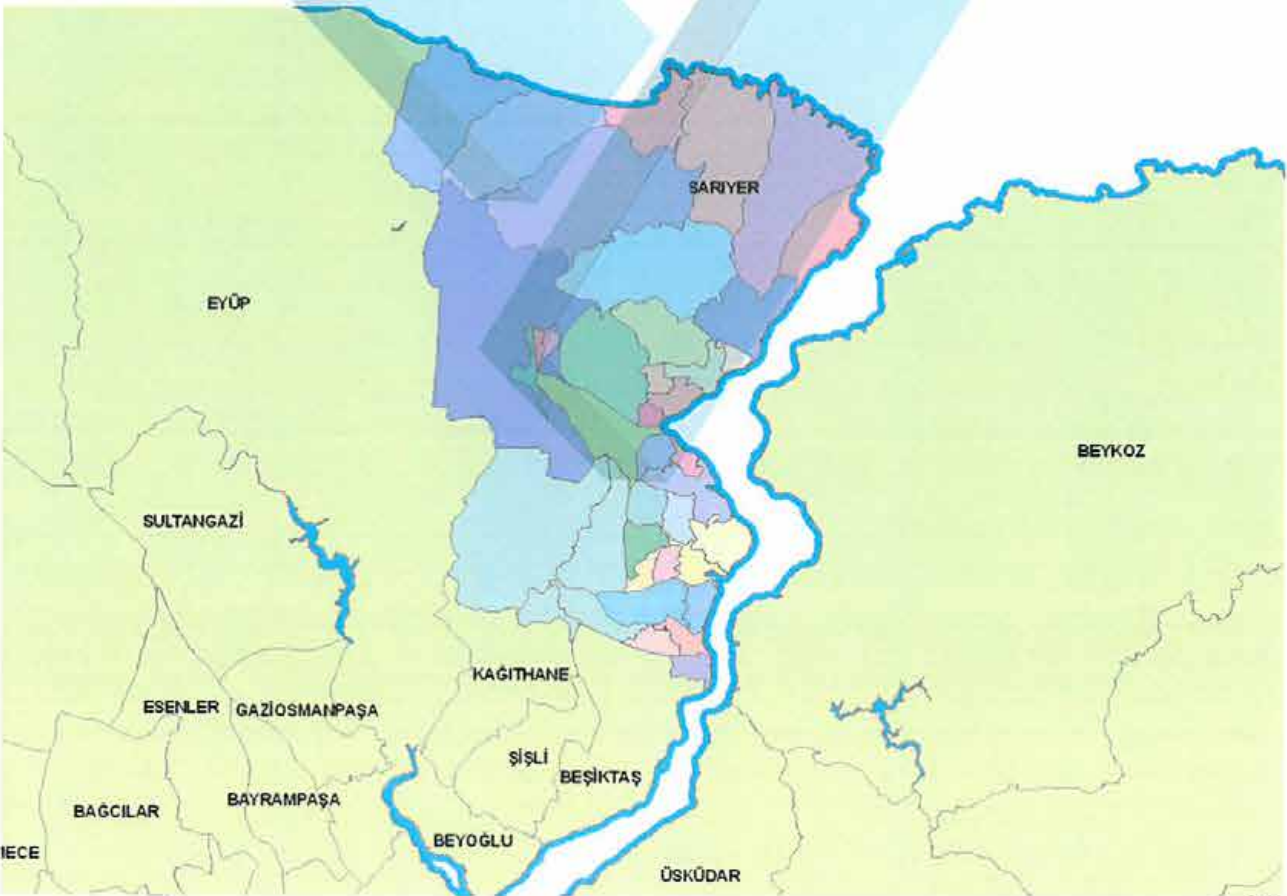
Köyler ise; Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Kısırkaya, Kumköy (Kilyos), Rumeli Feneri, Uskumruköy ve Zekeriyaköy'dür.

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 madenin 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 nahiyeye 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 değerlendirilmesinde 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 alınmamıştır. 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.

Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz “Proje” kapsamında değerlendirilmiştir.

Projenin mevcut hali ile değerine ulaşmak için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemde maliyet unsurlarından olan arsa değerine ulaşmak için **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerine ulaşmak için **Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi** ve bu yöntemle birlikte dolaylı olarak **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** tercih edilmiştir.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Ünal Emlak Pazarlama (532 257 60 20):** Şişli Maslak'ta konumlu, 13.000 m² yüzölçümüne sahip, ticaret alanı imarlı, E=3,00 yapılaşma şartı olan arsanın 90.000.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~20.285,-TL/m²)

• **Masland (533 641 20 07):**

- ✓ Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu, 67 m² yüzölçümüne sahip, konut alanı imarlı, E=1,40 yapılaşma şartı olan kentsel dönüşüm bölgesindeki arsanın 500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.463,-TL/m²)
- ✓ Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu, 730 m² yüzölçümüne sahip, konut alanı imarlı, E=3,00 ve H_{maks}=Serbest yapılaşma şartı olan arsanın 3.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.795,-TL/m²)
- ✓ Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu, 204 m² yüzölçümüne sahip, konut alanı imarlı, E=1,40 ve H_{maks}=Serbest yapılaşma şartı olan kentsel dönüşüm bölgesindeki arsanın 1.300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.373,-TL/m²)

- **Mid Gayrimenkul (534 542 39 59):** Sarıyer Ayazağa'da Türk Telekom Arena Stadı'na yakın konumlu, 6.400 m² yüzölçümüne sahip, konut alanı imarlı hisseli arsanın 33.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.156,-TL/m²)

- **Remax Pro (505 578 41 01):** Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu, 8.500 m² yüzölçümüne sahip, konut+ticaret alanı imarlı, E=1.20 ve H_{maks}=45 m. yapılaşma şartı olan arsanın 13.000.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.481,-TL/m²)

Konut Emsal Araştırmaları:

- **Apple Gayrimenkul (533 541 85 87):** Ağaoğlu My Home Projesi'nde 17. katta konumlu, 78 m² yüzölçümüne sahip, 1+1 dairenin 590.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.564 TL/ m²)
- **Maslaq REsidence (532 482 58 95):** Ağaoğlu My Home Projesi'nde 13. katta konumlu, 78 m² yüzölçümüne sahip, 1+1 dairenin 570.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.308 TL/ m²)
- **Turvap İkitelli Ovakkent Temsilciliği (533 625 40 41):** Maslak 1453 Projesi'nde T-1 blokta konumlu, 10. katta yer alan, 99 m² yüzölçümüne sahip, 1+1 teraslı dairenin 1.300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~13.131 TL/ m²)
- **Area Danışmanlık (533 612 52 15):** Maslak 1453 Projesi'nde 10. Katta konumlu, 140 m² yüzölçümüne sahip, 2+1 dairenin 1.200.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.571 TL/ m²)
- **Masland (533 641 20 07):** Maslak Mahallesi'nde konumlu, 6 yaşındaki 33 katlı binanın 17. katında yer alan, havuz cepheli, 182 m² yüzölçümüne sahip, 3+1 dairenin 570.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~9.176 TL/ m²)



- **Global Real Estate (532 251 24 88):** Maslak 1453 Projesi'nde 20. katta konumlu, 79 m² yüzölçümüne sahip, 1+1 dairenin 700.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.861 TL/ m²)
- **HK Emlak Danışmanlık (532 578 04 08):**
 - ✓ Mashattan Projesi'nde 5. katta konumlu, üç cepheli, 170 m² yüzölçümüne sahip, 3+1 dairenin 585.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~10.083 TL/ m²)
 - ✓ Mashattan Projesi'nde 29. katta konumlu, 255 m² yüzölçümüne sahip, 4+1 dairenin 870.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~9.996 TL/ m²)
- **Proje Gayrimenkul (533 164 34 34):** Maslak 1453 Projesi'nde 15. katta konumlu, 383 m² yüzölçümüne sahip, 4+1 dairenin 3.450.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~9.008 TL/ m²)
- **Century21 Proje (532 718 47 26):** Ağaoğlu My Home Maslak Projesi'nde 11. katta konumlu, 78 m² yüzölçümüne sahip, 1+1 dairenin 610.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.821 TL/ m²)
- **Coldwell Banker Bridge (532 590 83 42):**
 - ✓ Ağaoğlu My Home Maslak Projesi'nde konumlu, 315 m² yüzölçümüne sahip, 5+1 dubleks tipi dairenin 2.150.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.825 TL/ m²)
 - ✓ Ağaoğlu My Home Maslak Projesi'nde 4. katta konumlu, 128 m² yüzölçümüne sahip, 3+1 dairenin 950.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.422 TL/ m²)
- **Report Gayrimenkul (553 683 34 40):** Mashattan Projesi'nde 2. katta konumlu, 170 m² yüzölçümüne sahip, 3+1 dairenin 575.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~9.910 TL/ m²)
- **Hedef Gayrimenkul (542 301 99 43):** Nidapark Seyrantepe Projesi'nde 9. katta konumlu, çift cepheli, 81 m² yüzölçümüne sahip, 1+1 dairenin 825.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~10.185 TL/ m²)
- **Realty World Garden of City (532 696 77 37):** Spine Tower Projesi'nde 36. katta konumlu, 157 m² yüzölçümüne sahip, 2+1 dairenin 999.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~18.644 TL/ m²)
- **EYG Yatırım (542 474 32 73):** Spine Tower Projesi'nde 30. katta konumlu, 280 m² yüzölçümüne sahip, 4+1 dairenin 2.700.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~28.254 TL/ m²)



- **Kent'sell (507 813 60 62):** Mashattan Projesi'nde 1. katta konumlu, 93 m² yüzölçümüne sahip, 1+1 dairenin 1.008.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~10.839 TL/ m²)
- **Trend Proje Danışmanlık (532 526 59 25):** Maslak 1453 Projesi'nde 15. katta konumlu, 177 m² yüzölçümüne sahip, 3+1 dairenin 1.525.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.616 TL/ m²)

Ticaret Emsal Araştırması:

- **City 44 Real Estate (212 803 01 44):** Maslak Mahallesi'nde Eclipse Maslak Projesi'nde konumlu 284 m² kullanım alanına sahip 5+ bölümden oluşan ofisin 1.025.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~10.575,-TL/m²)
- **Team Proje (212 803 03 42):** Maslak Mahallesi'nde 42 Maslak Projesi'nde konumlu 83 m² kullanım alanına sahip 1+0 tipteki ofisin 450.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~15.696,-TL/m²)
- **Hedef Gayrimenkul (212 323 29 29):** Maslak Mahallesi'nde İz Giz Plaza Projesi'nde konumlu 225 m² kullanım alanına sahip 1+0 tipteki ofisin 1.000.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~13.022,-TL/m²)
- **Synergy Commercial Ofis (212 909 37 35):** Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu 250 m² kullanım alanına sahip 3+1 tipteki ofisin 1.100.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~12.892,-TL/m²)
- **Remax Royal (212 285 20 70):** Maslak Mahallesi'nde 42 Maslak Projesi'nde konumlu 83 m² kullanım alanına sahip 1+0 tipteki ofisin 350.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~12.355,-TL/m²)
- **Sahibinden (541 900 22 74):** Maslak Mahallesi'nde Polaris Plaza'ya komşu konumda bulunan Rentaş Dükkanları'nda 35 m² zemin, 25 m² asma katta oluşan dükkan 425.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri= ~7.083,-TL/m²)
- **Vip Gayrimenkul (212 285 07 05):** Maslak Mahallesi'nde plazalar bölgesinde bulunan zemin+normal kat+asma kattan oluşan 300 m² alanlı dükkan 1.500.000,-USD bedelle satılıktır. (Birim Değeri= ~14.650,-TL/m²)
- **Remax Royal (212 285 20 70):** Maslak Mahallesi'nde oto sanayi 2. kısımda bulunan, 70 m² zemin + 35 m² asma kattan oluşan 105 m² alanlı dükkan 825.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri= ~7.857,-TL/m²)
- **Ertas Gayrimenkul (212 346 24 92):** Maslak Mahallesi'nde oto sanayi 1. kısımda bulunan, 40 m² zemin alanlı dükkan 750.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri= ~18.750,-TL/m²)

- **Sahibinden (532 430 58 82):** Maslak Mahallesi'nde Polaris Plaza'ya komşu konumda bulunan, 75 m² zemin alanlı dükkan 695.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri= ~9.266,-TL/m²)
- **Carsı Emlak (532 605 97 59):** Maslak Mahallesi'nde Nazmi Akbaci iş merkezinde bulunan, 75 m² zemin + 35 m² asma kat alanlı, bahçe kullanımı olan dükkan 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri= ~10.909,-TL/m²)

Not: Elde edilen proje bilgileri internet siteleri, satış ofisi yetkilileri ile yapılan telefon görüşmeleri ve satış ofislerinde görüşmüş olduğumuz yetkililerden öğrendiğimiz şifahi bilgilerden faydalanarak düzenlenmiştir.

6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

6.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda 10622 ada 2 nolu parsel baz alınarak yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
YÜZÖLÇÜM (m ²)	67	730	204	6400	8500
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	7463	4795	6373	5156	4481
PAZARLIK PAYI	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER	7089.85	4555.25	6054.35	4898.2	4256.95
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-5%	-5%	-5%	0%	0%
KONUM DÜZELTMESİ	20%	20%	10%	20%	20%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	40%	0%	40%	0%	40%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	10989,2675	5238,5375	8778,8075	5877,84	6811,12
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	~7500				

Tüm bu veriler ışığında proje kapsamındaki taşınmazların mevcut özellikleri, yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümleri, imar fonksiyonları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Buna göre rapor konusu parsellerin birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	SAHİBİ	HİSSESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
10622	2	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	183.484,18	7500	1.376.131.350,00
10640	1	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	260,39	4500	1.171.755,00
10623	1	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	7.996,27	1750	13.993.472,50
10623	2	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	4.729,30	4000	18.917.200,00
TOPLAM						1.410.213.777,50

- (*) Rapora konu parsellerden 1 ada 156 nolu parsel (Dini Tesis Alanı), imar fonksiyonu gereği yapılaşması tamamlandığında ilgili kuruma bedelsiz olarak terk edilecektir. 1 ada 155 nolu parsel ise park imar fonksiyonu ile düzenleme ortaklık payına ayrılmış olup terk edilmesi gereken parseldir. Bu nedenle bu iki parsel, değerlendirme dışı bırakılmıştır.

6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu parsel üzerindeki projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan hak ediş bilgileri doğrultusunda inşaat seviyesinin genel olarak % 68,72 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazların yapı ruhsatında 4A /5A sınıfında oldukları görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı birim maliyet tablolarına göre 5A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.320,-TL/m² , 4A sınıfı yapıların birim maliyet değeri ise 800 TL/m² 'dir. Ancak projenin detayları/mahal listesi incelendiğinde lokanta ve eğlence yerlerini barındıran lüks bir karma olduğu yanı sıra bir çok bloğun 15 kat ve üzeri olması göz önünde bulundurulduğunda bu birim değerlerin %30 u kadar daha maliyetli olacağı düşünülmektedir. Aşağıda tüm bu kriterler göz önünde bulundurularak blok bazında birim maliyetleri belirlenmiştir.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM KAT ADEDİ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	10622/2	A1 BLOK	5A	56.837,81	49	1.700,00	96.624.277,00
2		A2 BLOK	5A	58.852,06	52	1.700,00	100.048.502,00
3		A3 BLOK	5A	51.580,48	54	1.700,00	87.686.816,00
4		A4 BLOK	5A	57.478,77	50	1.700,00	97.713.909,00

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM KAT ADEDİ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
5	10622/2	A5 BLOK	5A	51.724,12	51	1.700,00	87.931.004,00
6		B1 BLOK	5A	79.539,77	49	1.700,00	135.217.609,00
7		B2 BLOK	5A	44.817,20	28	1.700,00	76.189.240,00
8		B3 BLOK	5A	73.173,26	49	1.700,00	124.394.542,00
9		B4 BLOK	5A	47.417,98	30	1.700,00	80.610.566,00
10		C1 BLOK	5A	26.856,37	27	1.700,00	45.655.829,00
11		C2 BLOK	5A	25.322,25	27	1.700,00	43.047.825,00
12		C3 BLOK	5A	25.958,66	30	1.700,00	44.129.722,00
13		C4 BLOK	5A	21.104,48	24	1.700,00	35.877.616,00
14		C5 BLOK	5A	21.497,95	24	1.700,00	36.546.515,00
15		C6 BLOK	5A	13.644,77	21	1.700,00	23.196.109,00
16		C7 BLOK	5A	16.163,08	24	1.700,00	27.477.236,00
17		C8 BLOK	5A	26.079,18	31	1.700,00	44.334.606,00
18		C9 BLOK	5A	22.858,07	24	1.700,00	38.858.719,00
19		C10 BLOK	5A	21.511,05	22	1.700,00	36.568.785,00
20		C11 BLOK	5A	26.857,05	28	1.700,00	45.656.985,00
21		C12 BLOK	5A	23.683,33	30	1.700,00	40.261.661,00
22		C13 BLOK	5A	17.876,80	25	1.700,00	30.390.560,00
23		C14 BLOK	5A	15.598,29	22	1.700,00	26.517.093,00
24		C15 BLOK	5A	24.984,67	28	1.700,00	42.473.939,00
25		D BLOK	5A	10.188,00	10	1.100,00	11.206.800,00
26		E BLOK	4A	5.171,92	3	1.000,00	5.171.920,00
27		F1 BLOK	5A	33.109,54	20	1.700,00	56.286.218,00
28		F2 BLOK	4A	12.721,37	11	1.100,00	13.993.507,00
29		F3 BLOK	4A	13.806,09	10	1.100,00	15.186.699,00

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM KAT ADEDİ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
30	10622/2	OA BLOK	4A	109.773,15	11	1.100,00	120.750.465,00
31		OB BLOK	4A	174.445,96	15	1.700,00	296.558.132,00
32		OC BLOK	4A	168.053,27	17	1.700,00	285.690.559,00
33		OD BLOK	4A	226.240,91	18	1.700,00	384.609.547,00
34		T1 BLOK	5A	25.132,23	15	1.700,00	42.724.791,00
35		T2 BLOK	5A	13.811,34	15	1.700,00	23.479.278,00
36		T3 BLOK	5A	26.246,80	16	1.700,00	44.619.560,00
37		T4 BLOK	5A	48.561,87	17	1.700,00	82.555.179,00
Maktuen (Çevre Düzenleme ve Altyapı vs. İnş. Maliyet*0,04)							4.528.387,71
TOPLAM							2.834.770.707,71

Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %68,72 olduğu bilgisi ile mevcut maliyet;

$\% 68,72 \times 2.834.770.707,71\text{-TL} = (1.948.054.430,34) \sim 1.948.054.000,- \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizine Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	1.410.213.777,50
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	1.948.054.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	3.358.267.777,50

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 35,50'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir.

Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	1.410.213.777,50
--	------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Yapılan hesaplamalar sonucunda projenin tamamlanması halindeki değeri, proje geliştirilmiş arsa değeri ve hasılat bileşenleri ile bunların bu güne taşınmış güncel değerlerine ulaşılabacaktır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 35,50 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Henüz yasal izinleri alınmayan parsellerin hesaplanan olası inşaat alanları aşağıdaki tablolarda hesaplanmıştır. Satılabilir inşaat alanları, emsale dahil inşaat alanlarının %20 si kadar fazla olacağı varsayılmıştır. Bu oran imar yönetmeliğine göre katlarda brüt alan tanımına giren emsale dahil olmayan alanlar olup minimum orandır.

Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	Uygulama Alanı (m ²)	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)
10623/1	ÖZEL EĞİTİM ALANI + PARK ALANI Emsal :2,00	1.977,00	3.954,00	4.744,80
10623/2	ÖZEL EĞİTİM ALANI Emsal :2,00	4.729,30	9.458,60	11.350,32
10640/1	ÖZEL EĞİTİM ALANI Emsal :2,00	260,39	520,78	624,94
TOPLAM		6.966,69	13.933,38	16.720,06

Halihazırda yasal izinleri mevcut taşınmazların satılabilir inşaat alanları ile birlikte yasal izinleri mevcut olmayan özel eğitim alanlarının yukarıdaki varsayım ve hesaplamalarla birlikte satılabilir alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÜNİTE	ADET	EKLENTİLER DAHİL SATIŞ BRÜT ALANI
Konut	4203	509.661,35
Ofis-işyeri	1040	282.152,64
Çok Amaçlı Salon	13	20.443,86
Amfi Tiyatro	1	710,30
Spor Salonu	1	3.459,43
Özel Eğitim Alanı		16.720,06

Hesaplamalarda projeden elde edilen veriler ile yapılan kabuller birlikte kullanılmıştır. Hesaplamalarda aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmış.
- Projede bugüne kadar konutların yaklaşık %90'ünün tamamlanmış olduğu göz önünde bulundurularak 2016 yılı içinde konutların yaklaşık %95, 2017 yılı içinde ise kalan %5'nin tamamlanacağı varsayılmıştır. Ofis ve işyerlerinin henüz satışlarının yapılmadığı öğrenilmiş olup satışların 2016 yılında ticari ünitelerin %5, 2017 yılında %30, 2018 yılında %30, 2019 yılında %35 tamamlanacağı varsayılmıştır. Diğer ünitelerin ise 2017 yılında %50, 2018 yılında %50 oranında satışlarının tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- M² bazında konutların ortalama 8.300 TL/m², projedeki ofis ve işyerleri olarak ruhsatlandırılan ünitelerin içerisinde dükkanların da olacağı göz önünde bulundurularak; ofis ve işyerlerinin genel ortalama birim değerlerinin 10.500,-TL/m², çok amaçlı salon, amfi tiyatro, spor salonu ile henüz yasal izinleri alınmamış olan özel eğitim alanı olarak belirlenen parseller üzerinde geliştirilebilecek varsayımlara dayalı olarak hesaplanmış alanların ortalama birim değerinin ise 5.000 TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri **7.133.279.192,98 TL** olarak bulunmuştur.

Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	7.133.279.192,98
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı	0,355
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (Projelendirilmiş Arsa Değeri)	2.532.314.113,51

Geliştirilmiş Arsa Değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 35,5 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışı (Bkz. Ekler) tablosunda görüleceği üzere yapılan projeksiyonda projeden elde edilecek gelirlerin toplamı 7.133.279.192,98 TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı ise 2.532.314.113,51 TL olarak hesaplanmıştır.



6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli Sarıyer İlçesi Ayazağa Maslak sınırlarındaki 10622 ada 1, 10623 ada 1 ve 2, 1 ada 155 ve 156 nolu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Maslak 1453 Projesi mevcut durumuyla toplam değeri 3.358.267.777,50-TL projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 1.410.213.777,50 TL, projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 7.133.279.192,98 TL, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri 2.532.314.113,51 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer, istikrarlı bir ekonomiye ve varsayımlara dayalı olarak hesaplanmış bir değer olmakla birlikte içerisinde proje geliştirme bedelini de barındırmaktadır. Bu yüzden parsellerin değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri 1.410.213.777,50-TL olarak takdir olunmuştur.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 1367 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerlerinin toplam değeri KDV hariç 2.972.352.700 TL bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz sonuç bölümünde de sunulmuştur.

Değerleme konusu İstanbul İli Sarıyer İlçesi Ayazağa Maslak sınırlarındaki 10622 ada 2, 10623 ada 1 ve 2 nolu parseller, 10640 ada 1, 1 ada 155 nolu parsel ve 1 ada 156 nolu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Maslak 1453 Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, 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 proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	3.358.267.777,50	1.142.267.951,53
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	1.410.213.777,50	479.664.550,17
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	7.133.279.192,98	2.426.285.439,79
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	2.532.314.113,51	861.331.331,13
1367 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri	2.972.352.700,00	1.011.004.319,73
1367 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri	3.465.592.294,00	1.178.772.889,12

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 2,94 TL kullanılmıştır.
- Kamu gayrimenkullerinin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- 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 gayrimenkullerinin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların 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
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 1367 adet bağımsız bölümün rayiç değer tablosu
- 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