



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Avangart_İstanbul_Projesi
Kağıthane / İSTANBUL
2019/EMLAKGYO/064

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 02 Aralık 2019 tarih ve 064 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 26 Aralık 2019
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2019/EMLAKGYO/064
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 712 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Avangart İstanbul Projesi, Seyrantepe Mahallesi, Cendere Caddesi, 7752 ada 2 ve 4 no'lu parseller, Kağıthane / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ. Ayazağa Mahallesi'nde yer alan 7752 ada 9.458 m ² yüzölçümlü 2 no'lu parsel ile İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer alan 7752 ada 27.292 m ² yüzölçümlü 4 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nda "Emsal (E): 2,25 - H _{max} : Serbest" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" lejandına sahiptirler.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bünyesinde ticaret ve konut üniteleri barındıran nitelikli bir konut projesi geliştirilmesi

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	487.185.000,-TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Pazar Değeri	262.220.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	749.215.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Bugünkü Pazar Değeri	637.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	21
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	21
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	21
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	22
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	27
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	27
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	27
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	27
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	28
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	28
5.2.	PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ	29
5.3.	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	29
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	31
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	32
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	32
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	36
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	37
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	40
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ	40
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	40
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	43
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	44
8.1.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	44
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	47
9.1.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	47
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	51
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	51
11. BÖLÜM	SONUÇ.....	52

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Avangart İstanbul Projesi,
Seyrantepe Mahallesi, Cendere Caddesi,
7752 ada, 2 ve 4 No'lu Parseller,
Kağıthane / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 02 Aralık 2019 tarih ve 064 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 30 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/064
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor; Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 712 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak 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.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 712 adet bağımsız bölümün değerleri bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

7752 Ada, 2 No'lu Parsel

SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Sarıyer
MAHALLESİ	: İ. Ayazağa
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 7752
PARSEL NO	: 2
NİTELİĞİ (*)	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9.458 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 9898
TAPU TARİHİ	: 01.08.2019

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

BLOK NO	B.B.NO	KAT NO	B.B.NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
A	1	2. BODRUM KAT	Dükkan	3670/231088	319	31567
A	2	2. BODRUM KAT	Dükkan	3316/231088	319	31568
A	3	2. BODRUM KAT	Dükkan	2656/231088	319	31569
A	4	2. BODRUM KAT	Dükkan	3968/231088	319	31570
A	5	ZEMİN	DAİRE	1522/231088	319	31571
A	6	ZEMİN KAT	DAİRE	1314/231088	319	31572
A	7	ZEMİN KAT	DAİRE	1550/231088	319	31573
A	8	1. KAT	DAİRE	1394/231088	319	31574
A	9	1. KAT	DAİRE	1512/231088	319	31575
A	10	1. KAT	DAİRE	1314/231088	319	31576
A	11	1. KAT	DAİRE	1550/231088	319	31577
A	12	2. KAT	DAİRE	1378/231088	319	31578
A	14	2. KAT	DAİRE	1326/231088	319	31580
A	15	2. KAT	DAİRE	1564/231088	319	31581
A	16	3. KAT	DAİRE	1502/231088	319	31582
A	17	3. KAT	DAİRE	1526/231088	319	31583
A	18	3. KAT	DAİRE	1326/231088	319	31584
A	19	3. KAT	DAİRE	1554/231088	320	31585
A	20	3. KAT	DAİRE	1544/231088	320	31586
A	21	4. KAT	DAİRE	1530/231088	320	31587
A	22	4. KAT	DAİRE	1526/231088	320	31588
A	23	4. KAT	DAİRE	1350/231088	320	31589
A	24	4. KAT	DAİRE	1582/231088	320	31590
A	25	4. KAT	DAİRE	1572/231088	320	31591

A	26	5. KAT	DAİRE	1544/231088	320	31592
A	27	5. KAT	DAİRE	1540/231088	320	31593
A	28	5. KAT	DAİRE	1350/231088	320	31594
A	29	5. KAT	DAİRE	1540/231088	320	31595
A	30	5. KAT	DAİRE	1572/231088	320	31596
A	31	6. KAT	DAİRE	1544/231088	320	31597
A	32	6. KAT	DAİRE	1526/231088	320	31598
A	33	6. KAT	DAİRE	1350/231088	320	31599
A	34	6. KAT	DAİRE	1540/231088	320	31600
A	35	6. KAT	DAİRE	1530/231088	320	31601
A	36	7. KAT	DAİRE	1544/231088	320	31602
A	37	7. KAT	DAİRE	1582/231088	320	31603
A	38	7. KAT	DAİRE	1350/231088	320	31604
A	39	7. KAT	DAİRE	1582/231088	320	31605
A	40	7. KAT	DAİRE	1572/231088	320	31606
A	41	8. KAT	DAİRE	1544/231088	320	31607
A	42	8. KAT	DAİRE	1540/231088	320	31608
A	43	8. KAT	DAİRE	1364/231088	320	31609
A	44	8. KAT	DAİRE	1554/231088	320	31610
A	45	8. KAT	DAİRE	1544/231088	320	31611
A	46	9. KAT	DAİRE	2454/231088	320	31612
A	47	9. KAT	DAİRE	2204/231088	320	31613
A	48	9. KAT	DAİRE	1876/231088	320	31614
B	1	4. BODRUM KAT	DAİRE	732/231088	320	31615
B	2	3. BODRUM KAT	DAİRE	928/231088	320	31616
B	3	3. BODRUM KAT	DAİRE	542/231088	320	31617
B	5	2. BODRUM KAT	DAİRE	546/231088	320	31619
B	6	1. BODRUM KAT	DAİRE	928/231088	320	31620
B	7	1. BODRUM KAT	DAİRE	918/231088	320	31621
B	8	1. BODRUM KAT	DAİRE	550/231088	320	31622
B	9	1. BODRUM KAT	DAİRE	550/231088	320	31623
B	10	ZEMİN KAT	DAİRE	588/231088	320	31624
B	11	ZEMİN KAT	DAİRE	568/231088	320	31625
B	12	ZEMİN KAT	DAİRE	944/231088	320	31626
B	14	ZEMİN KAT	DAİRE	556/231088	320	31628
B	15	ZEMİN KAT	DAİRE	556/231088	320	31629
B	16	ZEMİN KAT	DAİRE	570/231088	320	31630
B	17	1. KAT	DAİRE	576/231088	320	31631
B	18	1. KAT	DAİRE	578/231088	320	31632
B	19	1. KAT	DAİRE	578/231088	320	31633
B	20	1. KAT	DAİRE	944/231088	320	31634
B	21	1. KAT	DAİRE	926/231088	320	31635
B	22	1. KAT	DAİRE	556/231088	320	31636
B	23	1. KAT	DAİRE	556/231088	320	31637
B	24	1. KAT	DAİRE	556/231088	320	31638
B	25	1. KAT	DAİRE	556/231088	320	31639
B	26	1. KAT	DAİRE	556/231088	320	31640
B	27	2. KAT	DAİRE	582/231088	320	31641
B	28	2. KAT	DAİRE	570/231088	320	31642
B	29	2. KAT	DAİRE	570/231088	320	31643
B	30	2. KAT	DAİRE	570/231088	320	31644
B	31	2. KAT	DAİRE	570/231088	320	31645
B	32	2. KAT	DAİRE	918/231088	320	31646
B	33	2. KAT	DAİRE	934/231088	320	31647

B	34	2. KAT	DAİRE	560/231088	320	31648
B	35	2. KAT	DAİRE	560/231088	320	31649
B	36	2. KAT	DAİRE	560/231088	320	31650
B	37	2. KAT	DAİRE	560/231088	320	31651
B	38	2. KAT	DAİRE	562/231088	320	31652
B	39	3. KAT	DAİRE	976/231088	320	31653
B	40	3. KAT	DAİRE	350/231088	320	31654
B	41	3. KAT	DAİRE	348/231088	320	31655
B	42	3. KAT	DAİRE	348/231088	320	31656
B	43	3. KAT	DAİRE	348/231088	320	31657
B	44	3. KAT	DAİRE	348/231088	320	31658
B	46	3. KAT	DAİRE	348/231088	320	31660
B	47	3. KAT	DAİRE	350/231088	320	31661
B	48	3. KAT	DAİRE	920/231088	320	31662
B	49	3. KAT	DAİRE	936/231088	320	31663
B	50	3. KAT	DAİRE	350/231088	320	31664
B	51	3. KAT	DAİRE	348/231088	320	31665
B	52	3. KAT	DAİRE	348/231088	320	31666
B	53	3. KAT	DAİRE	348/231088	320	31667
B	54	3. KAT	DAİRE	348/231088	320	31668
B	55	3. KAT	DAİRE	348/231088	320	31669
B	56	3. KAT	DAİRE	348/231088	320	31670
B	57	3. KAT	DAİRE	350/231088	320	31671
B	58	3. KAT	DAİRE	942/231088	320	31672
B	59	4. KAT	DAİRE	992/231088	320	31673
B	60	4. KAT	DAİRE	356/231088	320	31674
B	61	4. KAT	DAİRE	354/231088	320	31675
B	62	4. KAT	DAİRE	354/231088	320	31676
B	63	4. KAT	DAİRE	354/231088	320	31677
B	64	4. KAT	DAİRE	354/231088	320	31678
B	65	4. KAT	DAİRE	354/231088	320	31679
B	66	4. KAT	DAİRE	354/231088	320	31680
B	67	4. KAT	DAİRE	356/231088	320	31681
B	68	4. KAT	DAİRE	968/231088	320	31682
B	69	4. KAT	DAİRE	952/231088	320	31683
B	70	4. KAT	DAİRE	348/231088	321	31684
B	71	4. KAT	DAİRE	354/231088	321	31685
B	72	4. KAT	DAİRE	354/231088	321	31686
B	73	4. KAT	DAİRE	346/231088	321	31687
B	74	4. KAT	DAİRE	354/231088	321	31688
B	75	4. KAT	DAİRE	354/231088	321	31689
B	76	4. KAT	DAİRE	354/231088	321	31690
B	77	4. KAT	DAİRE	356/231088	321	31691
B	78	4. KAT	DAİRE	968/231088	321	31692
B	79	5. KAT	DAİRE	992/231088	321	31693
B	80	5. KAT	DAİRE	368/231088	321	31694
B	81	5. KAT	DAİRE	366/231088	321	31695
B	82	5. KAT	DAİRE	366/231088	321	31696
B	83	5. KAT	DAİRE	366/231088	321	31697
B	84	5. KAT	DAİRE	366/231088	321	31698
B	85	5. KAT	DAİRE	366/231088	321	31699
B	86	5. KAT	DAİRE	366/231088	321	31700
B	87	5. KAT	DAİRE	368/231088	321	31701
B	88	5. KAT	DAİRE	968/231088	321	31702

B	89	5. KAT	DAİRE	952/231088	321	31703
B	90	5. KAT	DAİRE	356/231088	321	31704
B	91	5. KAT	DAİRE	354/231088	321	31705
B	92	5. KAT	DAİRE	354/231088	321	31706
B	93	5. KAT	DAİRE	354/231088	321	31707
B	94	5. KAT	DAİRE	354/231088	321	31708
B	95	5. KAT	DAİRE	354/231088	321	31709
B	96	5. KAT	DAİRE	354/231088	321	31710
B	97	5. KAT	DAİRE	356/231088	321	31711
B	98	5. KAT	DAİRE	968/231088	321	31712
B	99	6. KAT	DAİRE	992/231088	321	31713
B	100	6. KAT	DAİRE	596/231088	321	31714
B	101	6. KAT	DAİRE	596/231088	321	31715
B	102	6. KAT	DAİRE	596/231088	321	31716
B	103	6. KAT	DAİRE	596/231088	321	31717
B	104	6. KAT	DAİRE	968/231088	321	31718
B	106	6. KAT	DAİRE	590/231088	321	31720
B	107	6. KAT	DAİRE	590/231088	321	31721
B	108	6. KAT	DAİRE	590/231088	321	31722
B	109	6. KAT	DAİRE	590/231088	321	31723
B	110	6. KAT	DAİRE	968/231088	321	31724
B	111	7. KAT	DAİRE	992/231088	321	31725
B	112	7. KAT	DAİRE	606/231088	321	31726
B	113	7. KAT	DAİRE	606/231088	321	31727
B	114	7. KAT	DAİRE	606/231088	321	31728
B	116	7. KAT	DAİRE	976/231088	321	31730
B	117	7. KAT	DAİRE	952/231088	321	31731
B	118	7. KAT	DAİRE	590/231088	321	31732
B	119	7. KAT	DAİRE	590/231088	321	31733
B	120	7. KAT	DAİRE	590/231088	321	31734
B	121	7. KAT	DAİRE	590/231088	321	31735
B	122	7. KAT	DAİRE	968/231088	321	31736
B	123	8. KAT	DAİRE	1000/231088	321	31737
B	124	8. KAT	DAİRE	610/231088	321	31738
B	125	8. KAT	DAİRE	610/231088	321	31739
B	126	8. KAT	DAİRE	610/231088	321	31740
B	127	8. KAT	DAİRE	610/231088	321	31741
B	128	8. KAT	DAİRE	1000/231088	321	31742
B	129	8. KAT	DAİRE	960/231088	321	31743
B	130	8. KAT	DAİRE	596/231088	321	31744
B	131	8. KAT	DAİRE	596/231088	321	31745
B	132	8. KAT	DAİRE	596/231088	321	31746
B	133	8. KAT	DAİRE	596/231088	321	31747
B	134	8. KAT	DAİRE	976/231088	321	31748
B	135	9. KAT	DAİRE	1000/231088	321	31749
B	136	9. KAT	DAİRE	380/231088	321	31750
B	137	9. KAT	DAİRE	378/231088	321	31751
B	138	9. KAT	DAİRE	378/231088	321	31752
B	139	9. KAT	DAİRE	378/231088	321	31753
B	140	9. KAT	DAİRE	378/231088	321	31754
B	141	9. KAT	DAİRE	378/231088	321	31755
B	142	9. KAT	DAİRE	378/231088	321	31756
B	143	9. KAT	DAİRE	380/231088	321	31757
B	144	9. KAT	DAİRE	976/231088	321	31758

B	145	9. KAT	DAİRE	960/231088	321	31759
B	146	9. KAT	DAİRE	370/231088	321	31760
B	147	9. KAT	DAİRE	372/231088	321	31761
B	148	9. KAT	DAİRE	372/231088	321	31762
B	149	9. KAT	DAİRE	372/231088	321	31763
B	150	9. KAT	DAİRE	378/231088	321	31764
B	151	9. KAT	DAİRE	372/231088	321	31765
B	152	9. KAT	DAİRE	372/231088	321	31766
B	153	9. KAT	DAİRE	370/231088	321	31767
B	154	9. KAT	DAİRE	976/231088	321	31768
B	155	10. KAT	DAİRE	1008/231088	321	31769
B	156	10. KAT	DAİRE	382/231088	321	31770
B	157	10. KAT	DAİRE	380/231088	321	31771
B	158	10. KAT	DAİRE	380/231088	321	31772
B	159	10. KAT	DAİRE	380/231088	321	31773
B	160	10. KAT	DAİRE	380/231088	321	31774
B	161	10. KAT	DAİRE	380/231088	321	31775
B	162	10. KAT	DAİRE	380/231088	321	31776
B	163	10. KAT	DAİRE	382/231088	321	31777
B	164	10. KAT	DAİRE	984/231088	321	31778
B	165	10. KAT	DAİRE	968/231088	321	31779
B	167	10. KAT	DAİRE	380/231088	321	31781
B	168	10. KAT	DAİRE	380/231088	321	31782
B	169	10. KAT	DAİRE	380/231088	322	31783
B	170	10. KAT	DAİRE	390/231088	322	31784
B	171	10. KAT	DAİRE	380/231088	322	31785
B	172	10. KAT	DAİRE	390/231088	322	31786
B	173	10. KAT	DAİRE	382/231088	322	31787
B	174	10. KAT	DAİRE	984/231088	322	31788
B	175	11. KAT	DAİRE	1008/231088	322	31789
B	176	11. KAT	DAİRE	388/231088	322	31790
B	177	11. KAT	DAİRE	386/231088	322	31791
B	178	11. KAT	DAİRE	386/231088	322	31792
B	179	11. KAT	DAİRE	386/231088	322	31793
B	180	11. KAT	DAİRE	386/231088	322	31794
B	181	11. KAT	DAİRE	386/231088	322	31795
B	182	11. KAT	DAİRE	386/231088	322	31796
B	184	11. KAT	DAİRE	984/231088	322	31798
B	185	11. KAT	DAİRE	968/231088	322	31799
B	186	11. KAT	DAİRE	386/231088	322	31800
B	187	11. KAT	DAİRE	384/231088	322	31801
B	188	11. KAT	DAİRE	384/231088	322	31802
B	189	11. KAT	DAİRE	384/231088	322	31803
B	190	11. KAT	DAİRE	396/231088	322	31804
B	192	11. KAT	DAİRE	396/231088	322	31806
B	193	11. KAT	DAİRE	386/231088	322	31807
B	194	11. KAT	DAİRE	984/231088	322	31808
B	195	12. KAT	DAİRE	1016/231088	322	31809
B	196	12. KAT	DAİRE	620/231088	322	31810
B	197	12. KAT	DAİRE	620/231088	322	31811
B	198	12. KAT	DAİRE	620/231088	322	31812
B	199	12. KAT	DAİRE	620/231088	322	31813
B	200	12. KAT	DAİRE	992/231088	322	31814
B	201	12. KAT	DAİRE	976/231088	322	31815

B	202	12. KAT	DAİRE	624/231088	322	31816
B	203	12. KAT	DAİRE	624/231088	322	31817
B	205	12. KAT	DAİRE	624/231088	322	31819
B	206	12. KAT	DAİRE	1042/231088	322	31820
B	207	13. KAT	DAİRE	1016/231088	322	31821
B	208	13. KAT	DAİRE	620/231088	322	31822
B	209	13. KAT	DAİRE	620/231088	322	31823
B	210	13. KAT	DAİRE	620/231088	322	31824
B	211	13. KAT	DAİRE	620/231088	322	31825
B	212	13. KAT	DAİRE	992/231088	322	31826
B	213	13. KAT	DAİRE	976/231088	322	31827
B	214	13. KAT	DAİRE	606/231088	322	31828
B	215	13. KAT	DAİRE	606/231088	322	31829
B	216	13. KAT	DAİRE	606/231088	322	31830
B	217	13. KAT	DAİRE	606/231088	322	31831
B	218	13. KAT	DAİRE	1008/231088	322	31832

7752 Ada, 4No'lu Parsel

SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Kağıthane
MAHALLESİ	: Merkez
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 7752
PARSEL NO	: 4
NİTELİĞİ (*)	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 27.292 m ²
YEVMIYE NO	: 5078
TAPU TARİHİ	: 20.03.2019

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

BLOK NO	B.B.NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
A1	1	1. BODRUM	DAİRE	1560/651774	740	
A1	2	1. BODRUM	DAİRE	1320/651774	740	73282
A1	3	1. BODRUM	DAİRE	1574/651774	740	73283
A1	4	ZEMİN	DAİRE	1574/651774	740	73284
A1	5	ZEMİN	DAİRE	1296/651774	740	73285
A1	6	ZEMİN	DAİRE	1560/651774	740	73286
A1	7	1. NORMAL	DAİRE	1574/651774	740	73287
A1	8	1. NORMAL	DAİRE	1308/651774	740	73288
A1	9	1. NORMAL	DAİRE	1560/651774	740	73289
A1	10	2. NORMAL	DAİRE	1574/651774	740	73290
A1	11	2. NORMAL	DAİRE	1308/651774	740	73291
A1	12	2. NORMAL	DAİRE	1574/651774	740	73292
A1	13	3. NORMAL	DAİRE	1588/651774	740	73293

A1	14	3. NORMAL	DAİRE	1344/651774	740	73294
A1	15	3. NORMAL	DAİRE	1574/651774	740	73295
A1	16	4. NORMAL	DAİRE	1602/651774	740	73296
A1	17	4. NORMAL	DAİRE	1332/651774	740	73297
A1	18	4. NORMAL	DAİRE	1602/651774	741	73298
A1	19	5. NORMAL	DAİRE	1430/651774	741	73299
A1	20	5. NORMAL	DAİRE	1636/651774	741	73300
A1	21	5. NORMAL	DAİRE	1392/651774	741	73301
A1	22	5. NORMAL	DAİRE	1636/651774	741	73302
A1	23	5. NORMAL	DAİRE	1430/651774	741	73303
A1	24	6. NORMAL	DAİRE	1402/651774	741	73304
A1	25	6. NORMAL	DAİRE	1636/651774	741	73305
A1	26	6. NORMAL	DAİRE	1380/651774	741	73306
A1	27	6. NORMAL	DAİRE	1636/651774	741	73307
A1	28	6. NORMAL	DAİRE	1402/651774	741	73308
A1	29	7. NORMAL	DAİRE	1530/651774	741	73309
A1	30	7. NORMAL	DAİRE	1636/651774	741	73310
A1	31	7. NORMAL	DAİRE	1380/651774	741	73311
A1	32	7. NORMAL	DAİRE	1636/651774	741	73312
A1	33	7. NORMAL	DAİRE	1530/651774	741	73313
A1	34	8. NORMAL	DAİRE	3030/651774	741	73314
A1	35	8. NORMAL	DAİRE	2064/651774	741	73315
A1	36	8. NORMAL	DAİRE	2484/651774	741	73316
A1	37	3. BODRUM	DÜKKAN	4100/651774	741	73317
A1	38	3. BODRUM	DÜKKAN	1464/651774	741	73318
A1	39	3. BODRUM	DÜKKAN	1398/651774	741	73319
A1	40	3. BODRUM	DÜKKAN	1060/651774	741	73320
A1	41	3. BODRUM	DÜKKAN	1636/651774	741	73321
A1	42	3. BODRUM	DÜKKAN	4832/651774	741	73322
A2	1	3. BODRUM	DAİRE	1516/651774	741	73323
A2	2	3. BODRUM	DAİRE	1282/651774	741	73324
A2	3	3. BODRUM	DAİRE	1530/651774	741	73325
A2	4	2. BODRUM	DAİRE	1544/651774	741	73326
A2	5	2. BODRUM	DAİRE	1294/651774	741	73327
A2	6	2. BODRUM	DAİRE	1516/651774	741	73328
A2	7	1. BODRUM	DAİRE	1558/651774	741	73329
A2	8	1. BODRUM	DAİRE	1318/651774	741	73330
A2	9	1. BODRUM	DAİRE	1516/651774	741	73331
A2	10	ZEMİN	DAİRE	1544/651774	741	73332
A2	11	ZEMİN	DAİRE	1294/651774	741	73333
A2	12	ZEMİN	DAİRE	1530/651774	741	73334
A2	13	1. NORMAL	DAİRE	1544/651774	741	73335
A2	14	1. NORMAL	DAİRE	1306/651774	741	73336
A2	15	1. NORMAL	DAİRE	1530/651774	741	73337
A2	16	2. NORMAL	DAİRE	1544/651774	741	73338
A2	17	2. NORMAL	DAİRE	1318/651774	741	73339
A2	18	2. NORMAL	DAİRE	1544/651774	741	73340
A2	19	3. NORMAL	DAİRE	1414/651774	741	73341
A2	20	3. NORMAL	DAİRE	1534/651774	741	73342
A2	21	3. NORMAL	DAİRE	1318/651774	741	73343
A2	22	3. NORMAL	DAİRE	1534/651774	741	73344
A2	23	3. NORMAL	DAİRE	1414/651774	741	73345
A2	24	4. NORMAL	DAİRE	1374/651774	741	73346
A2	25	4. NORMAL	DAİRE	1562/651774	741	73347

A2	26	4. NORMAL	DAİRE	1340/651774	741	73348
A2	27	4. NORMAL	DAİRE	1562/651774	741	73349
A2	28	4. NORMAL	DAİRE	1374/651774	741	73350
A2	29	5. NORMAL	DAİRE	1500/651774	741	73351
A2	30	5. NORMAL	DAİRE	1562/651774	741	73352
A2	31	5. NORMAL	DAİRE	1364/651774	741	73353
A2	32	5. NORMAL	DAİRE	1562/651774	741	73354
A2	33	5. NORMAL	DAİRE	1500/651774	741	73355
A2	34	6. NORMAL	DAİRE	1500/651774	741	73356
A2	35	6. NORMAL	DAİRE	1562/651774	741	73357
A2	36	6. NORMAL	DAİRE	1364/651774	741	73358
A2	37	6. NORMAL	DAİRE	1562/651774	741	73359
A2	38	6. NORMAL	DAİRE	1500/651774	741	73360
A2	39	7. NORMAL	DAİRE	1526/651774	741	73361
A2	40	7. NORMAL	DAİRE	1590/651774	741	73362
A2	41	7. NORMAL	DAİRE	1364/651774	741	73363
A2	42	7. NORMAL	DAİRE	1658/651774	741	73364
A2	43	7. NORMAL	DAİRE	1526/651774	741	73365
A2	44	8. NORMAL	DAİRE	1512/651774	741	73366
A2	45	8. NORMAL	DAİRE	1604/651774	741	73367
A2	47	8. NORMAL	DAİRE	1644/651774	741	73369
A2	48	8. NORMAL	DAİRE	1512/651774	741	73370
A2	49	9. NORMAL	DAİRE	3022/651774	741	73371
A2	50	9. NORMAL	DAİRE	2024/651774	741	73372
A2	51	9. NORMAL	DAİRE	2456/651774	741	73373
A2	52	5. BODRUM	DÜKKAN	3142/651774	741	73374
A2	53	5. BODRUM	DÜKKAN	1336/651774	741	73375
A2	54	5. BODRUM	DÜKKAN	1256/651774	741	73376
A2	55	5. BODRUM	DÜKKAN	918/651774	741	73377
A2	56	5. BODRUM	DÜKKAN	1474/651774	741	73378
A2	57	5. BODRUM	DÜKKAN	4396/651774	741	73379
A3	1	5. BODRUM	DAİRE	1542/651774	741	73380
A3	2	5. BODRUM	DAİRE	1330/651774	741	73381
A3	3	5. BODRUM	DAİRE	1558/651774	741	73382
A3	4	4. BODRUM	DAİRE	1542/651774	741	73383
A3	5	4. BODRUM	DAİRE	1330/651774	741	73384
A3	6	4. BODRUM	DAİRE	1558/651774	741	73385
A3	7	3. BODRUM	DAİRE	1572/651774	741	73386
A3	8	3. BODRUM	DAİRE	1318/651774	741	73387
A3	9	3. BODRUM	DAİRE	1558/651774	741	73388
A3	10	2. BODRUM	DAİRE	1558/651774	741	73389
A3	11	2. BODRUM	DAİRE	1342/651774	741	73390
A3	12	2. BODRUM	DAİRE	1572/651774	741	73391
A3	13	1. BODRUM	DAİRE	1558/651774	741	73392
A3	14	1. BODRUM	DAİRE	1330/651774	741	73393
A3	15	1. BODRUM	DAİRE	1572/651774	741	73394
A3	16	ZEMİN	DAİRE	1600/651774	741	73395
A3	17	ZEMİN	DAİRE	1354/651774	741	73396
A3	18	ZEMİN	DAİRE	1558/651774	742	73397
A3	19	1. NORMAL	DAİRE	1452/651774	742	73398
A3	20	1. NORMAL	DAİRE	1576/651774	742	73399
A3	21	1. NORMAL	DAİRE	1354/651774	742	73400
A3	22	1. NORMAL	DAİRE	1562/651774	742	73401
A3	23	1. NORMAL	DAİRE	1452/651774	742	73402

A3	24	2. NORMAL	DAİRE	1412/651774	742	73403
A3	25	2. NORMAL	DAİRE	1562/651774	742	73404
A3	26	2. NORMAL	DAİRE	1366/651774	742	73405
A3	27	2. NORMAL	DAİRE	1604/651774	742	73406
A3	28	2. NORMAL	DAİRE	1412/651774	742	73407
A3	29	3. NORMAL	DAİRE	1540/651774	742	73408
A3	30	3. NORMAL	DAİRE	1590/651774	742	73409
A3	31	3. NORMAL	DAİRE	1366/651774	742	73410
A3	32	3. NORMAL	DAİRE	1604/651774	742	73411
A3	33	3. NORMAL	DAİRE	1540/651774	742	73412
A3	34	4. NORMAL	DAİRE	2974/651774	742	73413
A3	35	4. NORMAL	DAİRE	2044/651774	742	73414
A3	36	4. NORMAL	DAİRE	2416/651774	742	73415
A3	37	7. BODRUM	DÜKKAN	3126/651774	742	73416
A3	38	7. BODRUM	DÜKKAN	1522/651774	742	73417
A3	39	7. BODRUM	DÜKKAN	1440/651774	742	73418
A3	40	7. BODRUM	DÜKKAN	1118/651774	742	73419
A3	41	7. BODRUM	DÜKKAN	1670/651774	742	73420
A3	42	7. BODRUM	DÜKKAN	4618/651774	742	73421
B1	1	1. BODRUM	DAİRE	496/651774	742	73422
B1	7	ZEMİN	DAİRE	474/651774	742	73428
B1	8	ZEMİN	DAİRE	476/651774	742	73429
B1	9	ZEMİN	DAİRE	474/651774	742	73430
B1	12	ZEMİN	DAİRE	500/651774	742	73433
B1	13	ZEMİN	DAİRE	502/651774	742	73434
B1	16	1. NORMAL	DAİRE	474/651774	742	73437
B1	17	1. NORMAL	DAİRE	476/651774	742	73438
B1	18	1. NORMAL	DAİRE	474/651774	742	73439
B1	21	1. NORMAL	DAİRE	486/651774	742	73442
B1	22	1. NORMAL	DAİRE	486/651774	742	73443
B1	25	2. NORMAL	DAİRE	478/651774	742	73446
B1	26	2. NORMAL	DAİRE	480/651774	742	73447
B1	27	2. NORMAL	DAİRE	478/651774	742	73448
B1	30	2. NORMAL	DAİRE	470/651774	742	73451
B1	31	2. NORMAL	DAİRE	480/651774	742	73452
B1	32	2. NORMAL	DAİRE	478/651774	742	73453
B1	35	3. NORMAL	DAİRE	478/651774	742	73456
B1	36	3. NORMAL	DAİRE	480/651774	742	73457
B1	37	3. NORMAL	DAİRE	478/651774	742	73458
B1	40	3. NORMAL	DAİRE	478/651774	742	73461
B1	41	3. NORMAL	DAİRE	480/651774	742	73462
B1	42	3. NORMAL	DAİRE	478/651774	742	73463
B1	45	4. NORMAL	DAİRE	486/651774	742	73466
B1	46	4. NORMAL	DAİRE	488/651774	742	73467
B1	47	4. NORMAL	DAİRE	486/651774	742	73468
B1	50	4. NORMAL	DAİRE	486/651774	742	73471
B1	51	4. NORMAL	DAİRE	488/651774	742	73472
B1	52	4. NORMAL	DAİRE	486/651774	742	73473
B1	55	5. NORMAL	DAİRE	498/651774	742	73476
B1	56	5. NORMAL	DAİRE	500/651774	742	73477
B1	57	5. NORMAL	DAİRE	498/651774	742	73478
B1	60	5. NORMAL	DAİRE	498/651774	742	73481
B1	61	5. NORMAL	DAİRE	500/651774	742	73482
B1	62	5. NORMAL	DAİRE	498/651774	742	73483

B1	65	6. NORMAL	DAİRE	498/651774	742	73486
B1	66	6. NORMAL	DAİRE	500/651774	742	73487
B1	67	6. NORMAL	DAİRE	498/651774	742	73488
B1	70	6. NORMAL	DAİRE	498/651774	742	73491
B1	71	6. NORMAL	DAİRE	500/651774	742	73492
B1	72	6. NORMAL	DAİRE	498/651774	742	73493
B1	75	7. NORMAL	DAİRE	498/651774	743	73496
B1	76	7. NORMAL	DAİRE	508/651774	743	73497
B1	77	7. NORMAL	DAİRE	506/651774	743	73498
B1	80	7. NORMAL	DAİRE	506/651774	743	73501
B1	81	7. NORMAL	DAİRE	508/651774	743	73502
B1	82	7. NORMAL	DAİRE	506/651774	743	73503
B1	85	8. NORMAL	DAİRE	512/651774	743	73506
B1	86	8. NORMAL	DAİRE	512/651774	743	73507
B1	87	8. NORMAL	DAİRE	512/651774	743	73508
B1	92	8. NORMAL	DAİRE	512/651774	743	73513
B1	95	9. NORMAL	DAİRE	532/651774	743	73516
B1	96	9. NORMAL	DAİRE	534/651774	743	73517
B1	97	9. NORMAL	DAİRE	532/651774	743	73518
B1	101	9. NORMAL	DAİRE	512/651774	743	73522
B1	102	9. NORMAL	DAİRE	512/651774	743	73523
B1	105	10. NORMAL	DAİRE	536/651774	743	73526
B1	110	10. NORMAL	DAİRE	516/651774	743	73531
B1	111	10. NORMAL	DAİRE	516/651774	743	73532
B1	112	10. NORMAL	DAİRE	516/651774	743	73533
B1	115	11. NORMAL	DAİRE	536/651774	743	73536
B1	116	11. NORMAL	DAİRE	538/651774	743	73537
B1	117	11. NORMAL	DAİRE	536/651774	743	73538
B1	120	11. NORMAL	DAİRE	516/651774	743	73541
B1	121	11. NORMAL	DAİRE	516/651774	743	73542
B1	122	11. NORMAL	DAİRE	516/651774	743	73543
B1	125	12. NORMAL	DAİRE	544/651774	743	73546
B1	126	12. NORMAL	DAİRE	542/651774	743	73547
B1	127	12. NORMAL	DAİRE	548/651774	743	73548
B1	130	12. NORMAL	DAİRE	520/651774	743	73551
B1	131	12. NORMAL	DAİRE	520/651774	743	73552
B1	132	12. NORMAL	DAİRE	520/651774	743	73553
B1	136	13. NORMAL	DAİRE	546/651774	743	73557
B1	137	13. NORMAL	DAİRE	544/651774	743	73558
B1	140	13. NORMAL	DAİRE	540/651774	743	73561
B1	141	13. NORMAL	DAİRE	542/651774	743	73562
B1	142	13. NORMAL	DAİRE	540/651774	743	73563
B1	150	14. NORMAL	DAİRE	544/651774	743	73571
B1	151	14. NORMAL	DAİRE	546/651774	743	73572
B1	152	14. NORMAL	DAİRE	544/651774	743	73573
B1	155	15. NORMAL	DAİRE	552/651774	743	73576
B1	157	15. NORMAL	DAİRE	552/651774	743	73578
B1	162	15. NORMAL	DAİRE	544/651774	743	73583
B1	167	16. NORMAL	DAİRE	556/651774	743	73588
B1	170	16. NORMAL	DAİRE	548/651774	743	73591
B1	171	16. NORMAL	DAİRE	550/651774	743	73592
B1	172	16. NORMAL	DAİRE	548/651774	743	73593
B2	1	ZEMİN	DAİRE	492/651774	744	73595
B2	2	ZEMİN	DAİRE	480/651774	744	73596

B2	3	ZEMİN	DAİRE	480/651774	744	73597
B2	7	1. NORMAL	DAİRE	466/651774	744	73601
B2	8	1. NORMAL	DAİRE	466/651774	744	73602
B2	9	1. NORMAL	DAİRE	466/651774	744	73603
B2	12	1. NORMAL	DAİRE	492/651774	744	73606
B2	13	1. NORMAL	DAİRE	492/651774	744	73607
B2	16	2. NORMAL	DAİRE	466/651774	744	73610
B2	17	2. NORMAL	DAİRE	470/651774	744	73611
B2	18	2. NORMAL	DAİRE	470/651774	744	73612
B2	21	2. NORMAL	DAİRE	482/651774	744	73615
B2	22	2. NORMAL	DAİRE	482/651774	744	73616
B2	25	3. NORMAL	DAİRE	470/651774	744	73619
B2	26	3. NORMAL	DAİRE	470/651774	744	73620
B2	30	3. NORMAL	DAİRE	470/651774	744	73624
B2	31	3. NORMAL	DAİRE	470/651774	744	73625
B2	32	3. NORMAL	DAİRE	470/651774	744	73626
B2	35	4. NORMAL	DAİRE	486/651774	744	73629
B2	36	4. NORMAL	DAİRE	488/651774	744	73630
B2	37	4. NORMAL	DAİRE	486/651774	744	73631
B2	40	4. NORMAL	DAİRE	486/651774	744	73634
B2	41	4. NORMAL	DAİRE	488/651774	744	73635
B2	42	4. NORMAL	DAİRE	486/651774	744	73636
B2	45	5. NORMAL	DAİRE	486/651774	744	73639
B2	47	5. NORMAL	DAİRE	486/651774	744	73641
B2	50	5. NORMAL	DAİRE	498/651774	744	73644
B2	51	5. NORMAL	DAİRE	500/651774	744	73645
B2	52	5. NORMAL	DAİRE	498/651774	744	73646
B2	55	6. NORMAL	DAİRE	486/651774	744	73649
B2	56	6. NORMAL	DAİRE	488/651774	744	73650
B2	57	6. NORMAL	DAİRE	486/651774	744	73651
B2	60	6. NORMAL	DAİRE	490/651774	744	73654
B2	61	6. NORMAL	DAİRE	492/651774	744	73655
B2	62	6. NORMAL	DAİRE	490/651774	744	73656
B2	65	7. NORMAL	DAİRE	498/651774	744	73659
B2	66	7. NORMAL	DAİRE	500/651774	744	73660
B2	67	7. NORMAL	DAİRE	498/651774	744	73661
B2	70	7. NORMAL	DAİRE	490/651774	744	73664
B2	71	7. NORMAL	DAİRE	492/651774	744	73665
B2	72	7. NORMAL	DAİRE	490/651774	744	73666
B2	75	8. NORMAL	DAİRE	502/651774	744	73669
B2	76	8. NORMAL	DAİRE	504/651774	744	73670
B2	77	8. NORMAL	DAİRE	502/651774	744	73671
B2	80	8. NORMAL	DAİRE	494/651774	744	73674
B2	81	8. NORMAL	DAİRE	496/651774	744	73675
B2	82	8. NORMAL	DAİRE	494/651774	744	73676
B2	85	9. NORMAL	DAİRE	512/651774	744	73679
B2	86	9. NORMAL	DAİRE	512/651774	744	73680
B2	87	9. NORMAL	DAİRE	512/651774	744	73681
B2	90	9. NORMAL	DAİRE	516/651774	744	73684
B2	91	9. NORMAL	DAİRE	516/651774	744	73685
B2	92	9. NORMAL	DAİRE	516/651774	744	73686
B2	95	10. NORMAL	DAİRE	516/651774	744	73689
B2	96	10. NORMAL	DAİRE	516/651774	744	73690
B2	97	10. NORMAL	DAİRE	516/651774	744	73691

B2	100	10. NORMAL	DAİRE	520/651774	745	73694
B2	101	10. NORMAL	DAİRE	520/651774	745	73695
B2	102	10. NORMAL	DAİRE	520/651774	745	73696
B2	105	11. NORMAL	DAİRE	516/651774	745	73699
B2	107	11. NORMAL	DAİRE	516/651774	745	73701
B2	110	11. NORMAL	DAİRE	520/651774	745	73704
B2	111	11. NORMAL	DAİRE	520/651774	745	73705
B2	112	11. NORMAL	DAİRE	520/651774	745	73706
B2	115	12. NORMAL	DAİRE	528/651774	745	73709
B2	116	12. NORMAL	DAİRE	530/651774	745	73710
B2	120	12. NORMAL	DAİRE	524/651774	745	73714
B2	121	12. NORMAL	DAİRE	526/651774	745	73715
B2	122	12. NORMAL	DAİRE	524/651774	745	73716
B2	125	13. NORMAL	DAİRE	540/651774	745	73719
B2	126	13. NORMAL	DAİRE	542/651774	745	73720
B2	127	13. NORMAL	DAİRE	540/651774	745	73721
B2	130	13. NORMAL	DAİRE	524/651774	745	73724
B2	131	13. NORMAL	DAİRE	526/651774	745	73725
B2	132	13. NORMAL	DAİRE	524/651774	745	73726
B2	135	14. NORMAL	DAİRE	544/651774	745	73729
B2	136	14. NORMAL	DAİRE	546/651774	745	73730
B2	140	14. NORMAL	DAİRE	528/651774	745	73734
B2	141	14. NORMAL	DAİRE	530/651774	745	73735
B2	142	14. NORMAL	DAİRE	528/651774	745	73736
B2	145	15. NORMAL	DAİRE	544/651774	745	73739
B2	147	15. NORMAL	DAİRE	544/651774	745	73741
B2	150	15. NORMAL	DAİRE	532/651774	745	73744
B2	151	15. NORMAL	DAİRE	534/651774	745	73745
B2	152	15. NORMAL	DAİRE	532/651774	745	73746
B2	155	16. NORMAL	DAİRE	548/651774	745	73749
B2	156	16. NORMAL	DAİRE	550/651774	745	73750
B2	157	16. NORMAL	DAİRE	548/651774	745	73751
B2	158	16. NORMAL	DAİRE	838/651774	745	73752
B2	159	16. NORMAL	DAİRE	850/651774	745	73753
B2	160	16. NORMAL	DAİRE	536/651774	745	73754
B2	161	16. NORMAL	DAİRE	538/651774	745	73755
B2	162	16. NORMAL	DAİRE	536/651774	745	73756
B2	165	17. NORMAL	DAİRE	548/651774	745	73759
B2	170	17. NORMAL	DAİRE	552/651774	745	73764
B2	171	17. NORMAL	DAİRE	554/651774	745	73765
B2	172	17. NORMAL	DAİRE	552/651774	745	73766
C	1	2. BODRUM	DAİRE	1194/651774	745	73768
C	2	2. BODRUM	DAİRE	770/651774	745	73769
C	3	1. BODRUM	DAİRE	1178/651774	745	73770
C	4	ZEMİN	DAİRE	1188/651774	745	73771
C	5	1.KAT	DAİRE	1178/651774	745	73772
C	6	1.KAT	DAİRE	884/651774	745	73773
C	7	2.KAT	DAİRE	1180/651774	745	73774
C	8	2.KAT	DAİRE	844/651774	745	73775
C	9	2.KAT	DAİRE	1180/651774	745	73776
C	10	2.KAT	DAİRE	1200/651774	745	73777
C	11	2.KAT	DAİRE	894/651774	745	73778
C	12	2.KAT	DAİRE	1220/651774	745	73779
C	13	3.KAT	DAİRE	1180/651774	745	73780

C	14	3.KAT	DAİRE	876/651774	745	73781
C	15	3.KAT	DAİRE	1160/651774	745	73782
C	16	3.KAT	DAİRE	1180/651774	745	73783
C	17	3.KAT	DAİRE	876/651774	745	73784
C	18	3.KAT	DAİRE	1180/651774	745	73785
C	19	4.KAT	DAİRE	1200/651774	745	73786
C	20	4.KAT	DAİRE	898/651774	745	73787
C	21	4.KAT	DAİRE	1180/651774	745	73788
C	22	4.KAT	DAİRE	1200/651774	745	73789
C	23	4.KAT	DAİRE	890/651774	745	73790
C	24	4.KAT	DAİRE	1200/651774	745	73791
C	25	5.KAT	DAİRE	1200/651774	745	73792
C	26	5.KAT	DAİRE	890/651774	746	73793
C	27	5.KAT	DAİRE	1180/651774	746	73794
C	28	5.KAT	DAİRE	1200/651774	746	73795
C	29	5.KAT	DAİRE	890/651774	746	73796
C	30	5.KAT	DAİRE	1200/651774	746	73797
C	31	6.KAT	DAİRE	1200/651774	746	73798
C	32	6.KAT	DAİRE	914/651774	746	73799
C	33	6.KAT	DAİRE	1180/651774	746	73800
C	34	6.KAT	DAİRE	1200/651774	746	73801
C	35	6.KAT	DAİRE	890/651774	746	73802
C	36	6.KAT	DAİRE	1200/651774	746	73803
C	37	7.KAT	DAİRE	1200/651774	746	73804
C	39	7.KAT	DAİRE	1180/651774	746	73806
C	40	7.KAT	DAİRE	1200/651774	746	73807
C	42	7.KAT	DAİRE	1200/651774	746	73809
C	43	8.KAT	DAİRE	1212/651774	746	73810
C	44	8.KAT	DAİRE	882/651774	746	73811
C	45	8.KAT	DAİRE	1190/651774	746	73812
C	46	8.KAT	DAİRE	1212/651774	746	73813
C	47	8.KAT	DAİRE	938/651774	746	73814
C	48	8.KAT	DAİRE	1212/651774	746	73815
C	51	9.KAT	DAİRE	1190/651774	746	73818
C	52	9.KAT	DAİRE	1212/651774	746	73819
C	53	9.KAT	DAİRE	938/651774	746	73820
C	54	9.KAT	DAİRE	1212/651774	746	73821
C	55	10. KAT	DAİRE	1222/651774	746	73822
C	56	10. KAT	DAİRE	930/651774	746	73823
C	57	10. KAT	DAİRE	1200/651774	746	73824
C	58	10. KAT	DAİRE	1222/651774	746	73825
C	59	10. KAT	DAİRE	938/651774	746	73826
C	60	10. KAT	DAİRE	1222/651774	746	73827
C	61	11. KAT	DAİRE	1242/651774	746	73828
C	62	11. KAT	DAİRE	914/651774	746	73829
C	63	11. KAT	DAİRE	1222/651774	746	73830
C	64	11. KAT	DAİRE	1222/651774	746	73831
C	65	11. KAT	DAİRE	944/651774	746	73832
C	66	11. KAT	DAİRE	1222/651774	746	73833
C	67	12. KAT	DAİRE	1232/651774	746	73834
C	68	12. KAT	DAİRE	922/651774	746	73835
C	69	12. KAT	DAİRE	1212/651774	746	73836
C	70	12. KAT	DAİRE	1232/651774	746	73837
C	71	12. KAT	DAİRE	952/651774	746	73838

C	72	12. KAT	DAİRE	1232/651774	746	73839
D	1	ZEMİN	DAİRE	744/651774	746	73840
D	2	ZEMİN	DAİRE	1452/651774	746	73841
D	3	ZEMİN	DAİRE	764/651774	746	73842
D	4	1. NORMAL	DAİRE	716/651774	746	73843
D	5	1. NORMAL	DAİRE	1490/651774	746	73844
D	6	1. NORMAL	DAİRE	726/651774	746	73845
D	7	2. NORMAL	DAİRE	742/651774	746	73846
D	8	2. NORMAL	DAİRE	1502/651774	746	73847
D	9	2. NORMAL	DAİRE	726/651774	746	73848
D	10	3. NORMAL	DAİRE	722/651774	746	73849
D	11	3. NORMAL	DAİRE	1502/651774	746	73850
D	12	3. NORMAL	DAİRE	750/651774	746	73851
D	13	4. NORMAL	DAİRE	734/651774	746	73852
D	14	4. NORMAL	DAİRE	1528/651774	746	73853
D	15	4. NORMAL	DAİRE	738/651774	746	73854
D	16	5. NORMAL	DAİRE	1550/651774	746	73855
D	17	5. NORMAL	DAİRE	1528/651774	746	73856
D	18	5. NORMAL	DAİRE	990/651774	746	73857
D	19	6. NORMAL	DAİRE	1540/651774	746	73858
D	20	6. NORMAL	DAİRE	1528/651774	746	73859
D	21	6. NORMAL	DAİRE	950/651774	746	73860
D	22	6. NORMAL	DAİRE	950/651774	746	73861
D	23	7. NORMAL	DAİRE	1540/651774	746	73862
D	24	7. NORMAL	DAİRE	1540/651774	746	73863
D	25	7. NORMAL	DAİRE	966/651774	746	73864
D	26	7. NORMAL	DAİRE	966/651774	746	73865
D	27	8. NORMAL	DAİRE	1554/651774	746	73866
D	28	8. NORMAL	DAİRE	1554/651774	746	73867
D	29	8. NORMAL	DAİRE	974/651774	746	73868
D	30	8. NORMAL	DAİRE	974/651774	746	73869
D	31	9. NORMAL	DAİRE	1554/651774	746	73870
D	32	9. NORMAL	DAİRE	1554/651774	746	73871
D	33	9. NORMAL	DAİRE	974/651774	746	73872
D	34	9. NORMAL	DAİRE	974/651774	746	73873
D	35	10. NORMAL	DAİRE	1568/651774	746	73874
D	36	10. NORMAL	DAİRE	1554/651774	746	73875
D	37	10. NORMAL	DAİRE	982/651774	746	73876
D	38	10. NORMAL	DAİRE	982/651774	746	73877
G	6	1. NORMAL	DAİRE	936/651774	746	73883
G	8	1. NORMAL	DAİRE	792/651774	746	73885
G	9	1. NORMAL	DAİRE	836/651774	746	73886
G	12	2. NORMAL	DAİRE	874/651774	746	73889
G	13	2. NORMAL	DAİRE	954/651774	746	73890
G	17	3. NORMAL	DAİRE	946/651774	747	73894
G	18	3. NORMAL	DAİRE	874/651774	747	73895
G	21	3. NORMAL	DAİRE	842/651774	747	73898
G	24	4. NORMAL	DAİRE	888/651774	747	73901
G	27	4. NORMAL	DAİRE	858/651774	747	73904
G	30	5. NORMAL	DAİRE	888/651774	747	73907
G	33	5. NORMAL	DAİRE	874/651774	747	73910
G	36	6. NORMAL	DAİRE	888/651774	747	73913
G	42	7. NORMAL	DAİRE	888/651774	747	73919
G	51	8. NORMAL	DAİRE	882/651774	747	73928

G	60	10. NORMAL	DAİRE	904/651774	747	73937
G	63	10. NORMAL	DAİRE	904/651774	747	73940
G	66	11. NORMAL	DAİRE	934/651774	747	73943
G	69	11. NORMAL	DAİRE	904/651774	747	73946
G	72	12. NORMAL	DAİRE	912/651774	747	73949
G	75	12. NORMAL	DAİRE	912/651774	747	73952
G	81	13. NORMAL	DAİRE	920/651774	747	73958

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

27.12.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre 7752 ada, 2 no'lu parsel ile 4 no'lu parseller üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

7752 ada, 2 no'lu parsel üzerinde yer alan tüm bağımsız bölümler üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 31.07.2019 tarihli. (01.08.2019 tarih ve 9898 yevmiye no ile)

7752 ada, 4 no'lu parsel üzerinde yer alan tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 07.03.2019 tarihli. (20.03.2019 tarih ve 5078 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Söz konusu beyanlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunacak herhangi bir kısıtlayıcı etken bulunmamaktadır.

Parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçilmemiştir. Tüm taşınmazların fiili kullanım şekli tapudaki niteliğine uygun olup inşa edilmekte olan projenin yasal izinleri alınmıştır. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

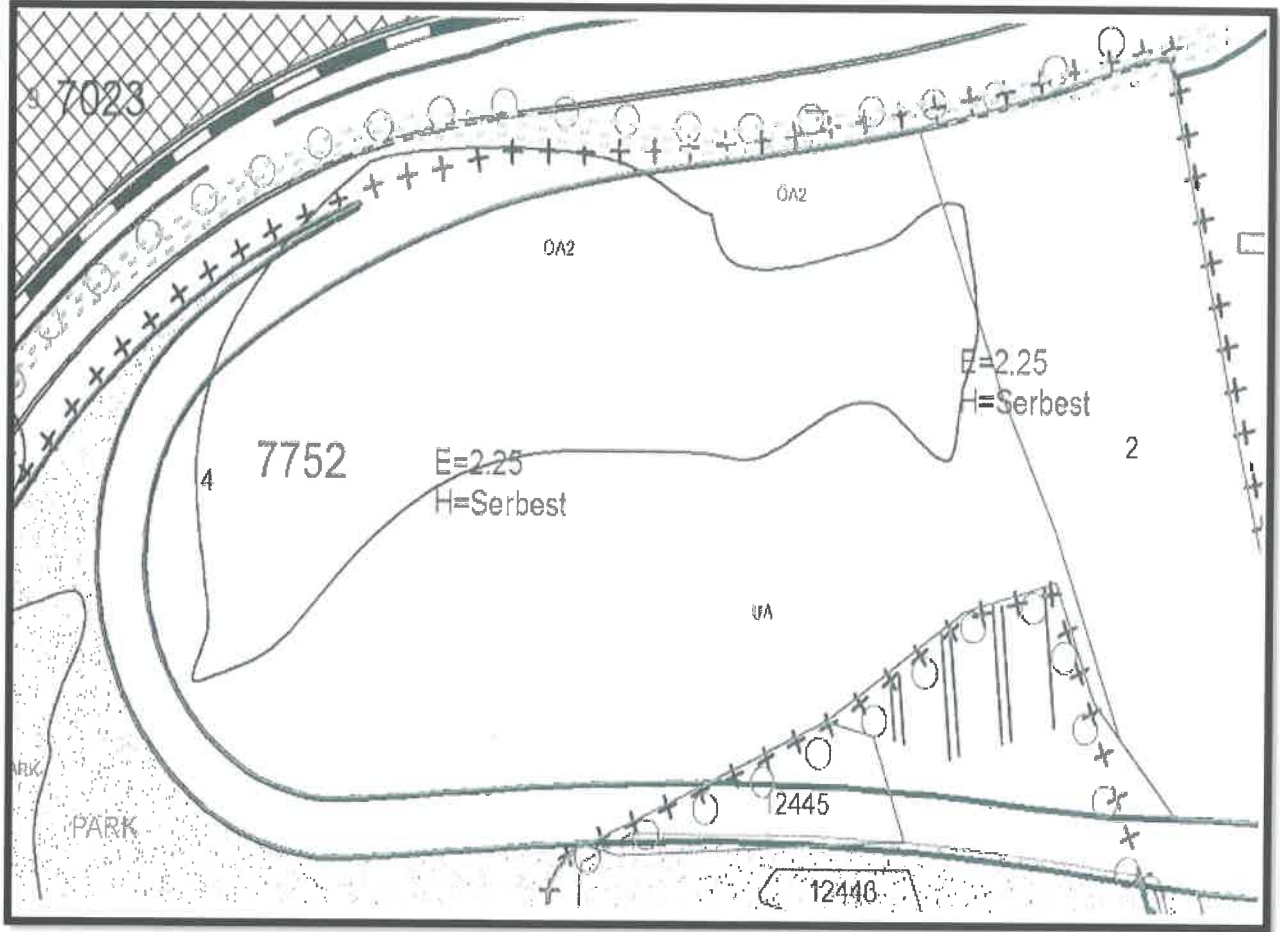
4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Sarıyer ve Kağıthane Belediyeleri ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu parsellerden 7752 ada 2 no'lu parsel 16.09.2013 - 26.05.2015 tarihli İstanbul İli Kağıthane ve Şişli İlçeleri Gecekondü Önleme Bölgesi, Seyrantepe Cendere Yolu TEM Otoyolu Bağlantısı Yol ve Kavşak Uygulamalarına İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama

imar planı revizyonu kapsamında "Konut Alanı" içerisinde kaldığı, 7752 ada 4 no'lu parsel ise 16.09.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane Seyrantepe Huzur Mahallesi G.Ö.B uygulama imar planı kapsamında "Konut Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

ADA / PARSEL NO	LEJAND	YAPILAŞMA ŞARTLARI
7752 / 2	Konut Alanı	Emsal (E): 2,25 H: Serbest
7752 / 4	Konut Alanı	Emsal (E): 2,25 H: Serbest

--- Plan Örneği ---



Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 7752 ada, 2 no'lu parsel için arşiv dosyasında yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI						
Blok Adı	Yapı Ruhsat Tarihi ve No'su	Nitelik	Bağ. Böl. Adedi	Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A	16.01.2017 / 03-3	Mesken	44	14.510,85	IV-C	57.459,92
		Ofis ve İşyeri	4	1.355,69		
		Toplam	48	15.866,54		
B	16.01.2017 / 03-1	Mesken	218	37.075,58	V-A	
		Kapıcı Dairesi	3	135,00		
		Toplam	218	37.210,58		
C	16.01.2017 / 03-2	Mesken	12	3.017,59	IV-C	
		Ofis ve İşyeri	2	1.365,11		
		Toplam	14	4.382,80		

YAPI RUHSATI - İSİM DEĞİŞİKLİĞİ						
Blok Adı	Yapı Ruhsat Tarihi ve No'su	Nitelik	Bağ. Böl. Adedi	Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A	26.04.2017 / 36		44	14.510,85	IV-C	57.459,92
		Ofis ve İşyeri	4	1.355,69		
		Toplam	48	15.866,54		
B	26.04.2017 / 36-1	Mesken	218	37.075,58	V-A	
		Kapıcı Dairesi	3	135,00		
		Toplam	218	37.210,58		
C	26.04.2017 / 36-2	Mesken	12	3.017,59	IV-C	
		Ofis ve İşyeri	2	1.365,11		
		Toplam	14	4.382,80		

YAPI RUHSATI - YENİLEME						
Blok Adı	Yapı Ruhsat Tarihi ve No'su	Nitelik	Bağ. Böl. Adedi	Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A	18.07.2019 / 24	Mesken	44	14.510,85	IV-C	57.459,92
		Ofis ve İşyeri	4	1.355,69		
		Toplam	48	15.866,54		
B	18.07.2019 / 24-1	Mesken	218	37.075,58	V-A	
		Kapıcı Dairesi	3	135,00		
		Toplam	218	37.210,58		
C	18.07.2019 / 24-2	Mesken	12	3.017,59	IV-C	
		Ofis ve İşyeri	2	1.365,11		
		Toplam	14	4.382,80		

YAPI RUHSATI YENİLEME						
Blok Adı	Yapı Ruhsat Tarihi ve No'su	Nitelik	Bağ. Böl. Adedi	Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A	08.11.2019 / 37	Mesken	44	14.510,85	IV-C	57.459,92
		Ofis ve İşyeri	4	1.355,69		
		Toplam	48	15.866,54		
B	08.11.2019 / 37-1	Mesken	218	37.075,58	V-A	
		Kapıcı Dairesi	3	135,00		
		Toplam	218	37.210,58		
C	08.11.2019 / 37-2	Mesken	12	3.017,59	IV-C	
		Ofis ve İşyeri	2	1.365,11		
		Toplam	14	4.382,80		

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 7752 ada, 4 no'lu parselde ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıda tablo halinde listelenmiştir

Ada/ Parsel No	Blok No	Yapı Ruhsat Tarihi/Ruhsat No	Nitelik	Bağ. Böl. Adedi	Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
7752/4	A1	17.04.2017 / 3-1	Mesken	36	5.643,36	IV-C	149.507,64
			Ofis ve İşyeri	4	627,04		
			Ortak Alan		12.660,67		
				Toplam	18.931,07		
	A2	17.04.2017 / 3-2	Mesken	51	7.858,08	IV-C	
			Ofis ve İşyeri	4	616,32		
			Ortak Alan		11.960,52		
				Toplam	20.434,92		
	A3	17.04.2017 / 3-3	Mesken	36	5.687,64	IV-C	
			Ofis ve İşyeri	4	631,96		
			Ortak Alan		9.202,93		
				Toplam	15.522,53		
	B1	17.04.2017 / 3-4	Mesken	173	10.347,13	V-A	
			Ortak Alan		19.376,57		
			Toplam	29.723,70			
	B2	17.04.2017 / 3-5	Mesken	173	10.347,13	V-A	
			Ortak Alan		15.421,37		
			Toplam	25.768,50			
	C	17.04.2017 / 3-6	Mesken	72	7.418,88	IV-C	
			Kapıcı Dairesi	6	408,00		
			Ortak Alan		6.457,92		
			Toplam	14.284,80			
D	17.04.2017 / 3-7	Mesken	38	4.422,44	IV-C		
		Ortak Alan		5.027,56			
		Toplam	9.450,00				
G	17.04.2017 / 3-8	Mesken	82	7.803,12	IV-C		
		Ortak Alan		7.589,00			
		Toplam	15.392,12				

Ayrıca arşiv dosyasında 7752 ada, 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bloklar'a ait tadilat ruhsatları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	TADİLAT YAPI RUHSAT TARİHİ/ RUHSAT NO	NİTELİK	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	
7752/4	A1	13.06.2018/2176	Mesken	36	5.643,36	IV-C	149.507,64	
			Ofis ve İşyeri	6	627,00			
			Ortak Alan		12.660,71			
					Toplam	18.931,07		
	A2	13.06.2018/2175	Mesken	51	7.858,08	IV-C		
			Ofis ve İşyeri	6	616,32			
			Ortak Alan		11.960,52			
					Toplam	20.434,92		
	A3	13.06.2018/2174	Mesken	36	5.687,64	IV-C		
			Ofis ve İşyeri	6	631,92			
			Ortak Alan		9.202,97			
					Toplam	15.522,53		
	B1	13.06.2018/2173	Mesken	173	10.347,13	V-A		
			Ortak Alan		19.376,57			
					Toplam			29.723,70
	B2	13.06.2018/2172	Mesken	173	10.347,13	V-A		
			Ortak Alan		15.421,37			
					Toplam			25.768,50
	C	13.06.2018/2171	Mesken	72	7.418,88	IV-C		
			Kapıcı Dairesi	6	408,00			
Ortak Alan				6.457,92				
				Toplam	14.284,80			
D	13.06.2018/2170	Mesken	38	4.422,44	IV-C			
		Ortak Alan		5.027,56				
				Toplam		9.450,00		
G	13.06.2018/2169	Mesken	82	7.803,12	IV-C			
		Ortak Alan		7.589,00				
				Toplam		15.392,12		

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSAT TARİHİ/ RUHSAT NO	NİTELİK	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	
7752/4	A1	24.05.2019/2-11	Mesken	36	5.643,36	IV-C		
			Ofis ve İşyeri	6	627,00			
			Ortak Alan		12.660,71			
				Toplam		18.931,07		
	A2	24.05.2019/2-12		Mesken	51	7.858,08	IV-C	
				Ofis ve İşyeri	6	616,32		
				Ortak Alan		11.960,52		
				Toplam		20.434,92		
	A3	24.05.2019/2-13		Mesken	36	5.687,64	IV-C	
				Ofis ve İşyeri	6	631,92		
				Ortak Alan		9.202,97		
				Toplam		15.522,53		
	B1	24.05.2019/2-14		Mesken	173	10.347,13	V-A	
				Ortak Alan		19.376,57		
				Toplam		29.723,70		
	B2	24.05.2019/2-15		Mesken	173	10.347,13	V-A	
				Ortak Alan		15.421,37		
				Toplam		25.768,50		
	C	24.05.2019/2-22		Mesken	72	7.418,88	IV-C	
				Kapıcı Dairesi	6	408,00		
Ortak Alan					6.457,92			
			Toplam		14.284,80			
D	24.05.2019/2-16		Mesken	38	4.422,44	IV-C		
			Ortak Alan		5.027,56			
			Toplam		9.450,00			
G	24.05.2019/2-17		Mesken	82	7.803,12	IV-C		
			Ortak Alan		7.589,00			
			Toplam		15.392,12			

Proje kapsamında; 7752 ada 2 parsel üzerinde inşaat devam blokların yapı denetim işleri Zeytinlik Mahallesi, Yakutlu Sokak, No: 4, Daire: 1 Bakırköy İstanbul adresinde konumlu olan Karabağ 1 Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. 7752 ada 4 parsel üzerinde inşaatı devam eden blokların yapı denetim işleri ise Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi, 1992 Sokak, Vetro City Sitesi, No:16 Daire: 136 Esenyurt İstanbul adresinde konumlu olan Aga Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda aşağıdaki değişikliğin olduğu belirlenmiştir.

- Taşınmazlar imar uygulaması öncesinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde 22.03.2013 tarihinde tescil edilmişlerdir. 16.09.2015 tarihinde ise imar uygulamasına girerek 7752 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller oluşmuştur. Daha sonra 7752 ada 1 ve 3 no'lu parseller tevhid (birleşme) işlemi görerek 7752 ada 4 no'lu parsel oluşmuştur.
- 7752 ada 2 no'lu parselin 29.02.2016 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı gerçekleşmiştir.
- 7752 ada 4 no'lu parselin 09.02.2016 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı gerçekleşmiştir.
- 7752 ada 4 no'lu parselde 20.03.2019 tarih ve 5078 yevmiye no ile kart irtifakı kurulmuştur.
- 7752 ada 2 no'lu parselde 01.08.2019 tarih ve 9898 yevmiye no ile kart irtifakı kurulmuştur.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan 2 adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE (PROJEYE) İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu olan 7752 ada, 4 no'lu ve Sarıyer ilçesi, Ayazağa Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu olan 7752 ada 2 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden Avangart İstanbul Projesi'dir.

Hali hazırda projenin inşaat işleri devam etmektedir.

Bitişğinde Eroğlu Skyland ve Türk Telekom Arena Stadyumu bulunan taşınmazın yakın çevresinde Vadi İstanbul projesi, Şehit Emrah Yılmaz Parkı, NuroLife Seyrantepe Projesi ve Yeni Şişli Etfal Hastanesi bulunmaktadır.

Bölgede son yıllarda geliştirilen lüks konut projeleri ile inşaat yatırımlarında artış gerçekleşmiştir.

Merkezi konumları, ulaşım kolaylığı, bölgedeki elit projelerin varlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, TEM Otoyolu yan yol bağlantısı üzerinde konumlu olup, Büyükdere Caddesi'ne 4 km, Maslak'a ise 5 km mesafede yer almaktadır.

Projenin üzerinde konumlandığı parseller imar uygulaması sonucu oluşmuş olup uygulamada ilçe sınırları dikkate alınmıştır. Buna göre 7752 ada, 4 no'lu parsel Kağıthane Belediyesi sınırları içerisinde, 7752 ada, 2 no'lu parsel ise Sarıyer Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölge, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümü aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)
7752	2	9.458
	4	27.292
	Toplam	36.750

- Parseller üzerinde projeye ait blokların inşaat işleri devam etmektedir.
- Parseller eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parseller, yamuğa benzer bir geometrik şekle sahiptirler.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 7752 ada 2 ve 4 no'lu parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Gül İnşaat Proje A.Ş. arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.
Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 1.300.000.000 TL + KDV
Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 49
Arsa Satış Karşılığı Askeri Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 637.000.000,-TL
- Sözleşme kapsamında ayrıca parseller üzerinde yapılacak konutlardan 3 adet (1+1) 75 m², 140 adet (2+1) 95 m², 50 adet (3+1) 125 m² brüt kullanım alanına sahip 193 adet 3 tip daire Emlak Konut GYO A.Ş.'ne teslim edilecektir. Teslim edilen bu konutlar Emlak Konut GYO A.Ş ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan protokol kapsamında hak sahiplerine bedelsiz verilecektir. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, 3 adet taşınmazın da ilgili protokol bünyesindeki bağımsız bölümler TOKİ tarafından Emlak Konut GYO A.Ş.'ye iade edildi.
- Parseller üzerinde inşa edilmekte olan proje için ruhsatlar alınmıştır. Buna göre 7752 ada, 2 no'lu parsel üzerinde 3 adet blok, 7752 ada, 4 no'lu parsel üzerinde 8 adet olmak üzere projede toplam 11 adet blok olacaktır.
- 7752 ada, 2 no'lu parsel üzerinde 6 adet işyeri, 274 adet konut; 7752 ada, 4 no'lu parsel üzerinde ise 18 adet işyeri, 661 adet konut olacaktır.
- Rapor tarihi itibarıyla projenin inşaat işleri devam etmekte olup genel inşaat seviyesi % 48,52 mertebesindedir.
- Parseller üzerindeki projeye ait yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEĞİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
7752 / 2	A	16.01.2017 / 03-3	48	15.866,54	IV-C
	B	16.01.2017 / 03-1	218	37.210,58	V-A
	C	16.01.2017 / 03-2	14	4.382,80	IV-C
7752 / 4	A1	13.06.2018 / 2176	42	18.931,07	IV-C
	A2	13.06.2018 / 2175	57	20.434,92	IV-C
	A3	13.06.2018 / 2174	42	15.522,53	IV-C
	B1	13.06.2018 / 2173	173	29.723,70	V-A
	B2	13.06.2018 / 2172	173	25.768,50	V-A
	C	13.06.2018 / 2171	72	14.284,80	IV-C
	D	13.06.2018 / 2170	38	9.450	IV-C
G	13.06.2018 / 2169	82	15.392,12	IV-C	
TOPLAM			959	206.967,56	

- Proje bünyesindeki konutların ve dükkanların bloklara göre brüt kullanım alan dağılımı aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK	TİP	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m ²)	ADEĐİ	TOPLAM
7752 / 2	A	3+1	189,16 - 289,81	12	48
		4+1	212,01 - 331,21	32	
		Dükkân	215,84 - 349,09	4	
	B	Stüdyo	45,01 - 45,2	96	218
		1+1	75,11 - 78,71	67	
		2+1	102,47 - 127,39	55	
	C	1+1	77,91	4	14
		2+1	139,79	4	
		3+1	235,75	4	
		Dükkan	371,90 - 532,32	2	
GENEL TOPLAM					280

ADA / PARSEL NO	BLOK	TİP	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m ²)	ADEĐİ	TOPLAM
7752 / 4	A1	3+1	184,34 - 271,41	14	42
		4+1	204,49 - 398,42	22	
		Dükkân	79,90 - 432,55	6	
	A2	3+1	180,72 - 266,08	17	57
		4+1	200,47 - 390,60	34	
		Dükkân	89,65 - 481,30	6	
	A3	3+1	184,01 - 270,92	14	42
		4+1	204,02 - 397,71	22	
		Dükkân	99,81 - 423,12	6	
	B1	1+1	63,86 - 65,47	103	173
		2+1	100,15 - 101,68	70	
	B2	1+1	63,86 - 65,47	103	173

		2+1	100,15 – 101,68	70	
	C	1+1	102,76	1	78
		2+1	119,08 – 121,41	23	
		3+1	157,83 – 161,67	48	
		1+1	99,52	5	
	D	2+1	98,86 – 131,21	16	38
		3+1	197,47 – 209,01	17	
		1+1	77,85 – 78,04	3	
	G	2+1	111,58 – 117,79	26	82
		3+1	129,83- 134,62	53	
GENEL TOPLAM					

- Parsellerde inşa edilmekte olan projedeki dükkan ve konutların satılabilir alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	TİP	TOPLAM GENEL BRÜT SATILABİLİR ALAN (m ²)	ADEDİ
7752 / 2	Dükkan	2.041,78	6
	Konut	27.440,59	274
7752 / 4	Dükkan	3.855,34	18
	Konut	79.920,13	661
GENEL TOPLAM		113.257,84	959

- Parsellerde inşa edilmekte olan projedeki bağımsız bölümlerin niteliklerine göre satılabilir alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

TİP	TOPLAM SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	ADEDİ
1+1	19.407,56	286
2+1	29.329,39	264
3+1	29.815,17	179
4+1	24.478,16	110
Stüdyo	4.325,52	96
Dükkan	3.497,74	24

Not: Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumunda) bu raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, ve imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"bünyesinde ticari üniteleri barındıran nitelikli bir konut projesi geliştirilmesi"** uygun olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

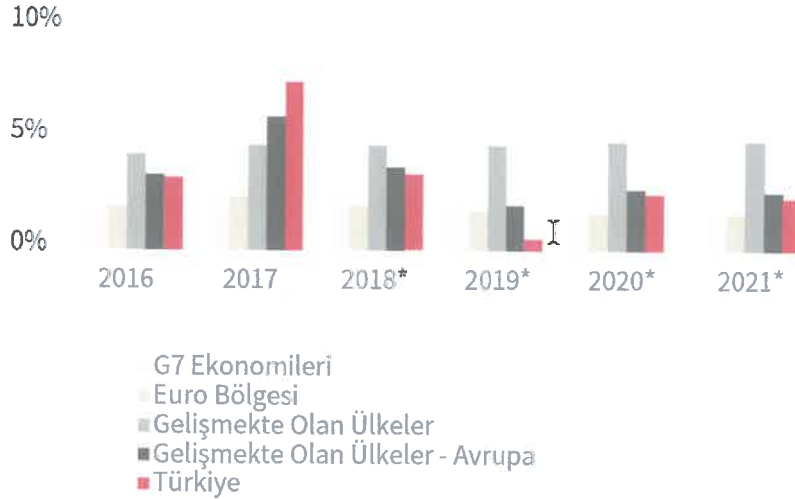
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın

Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

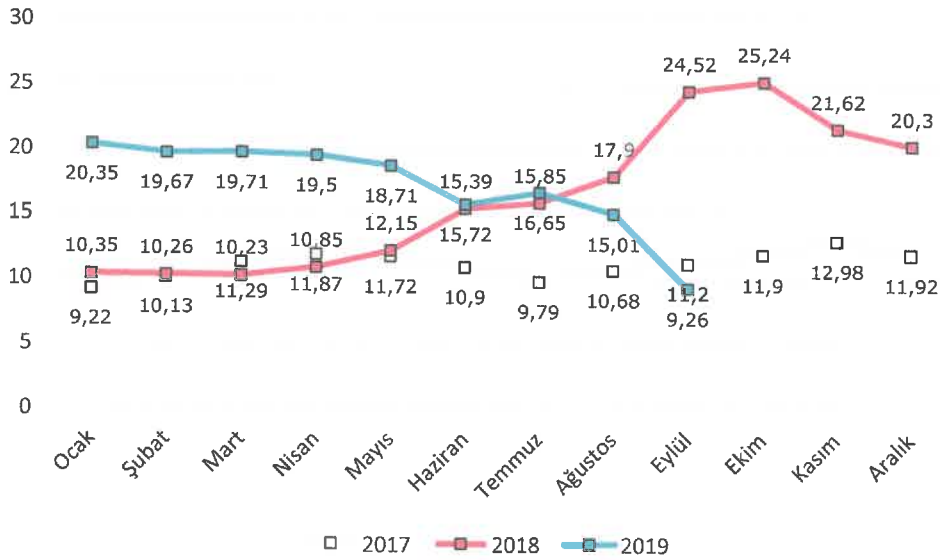
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018’deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye’nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

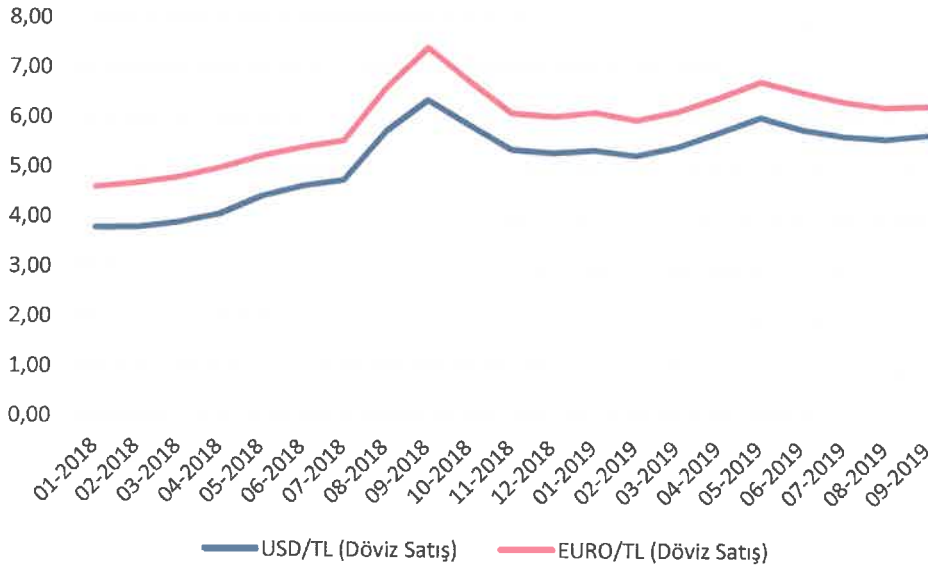
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

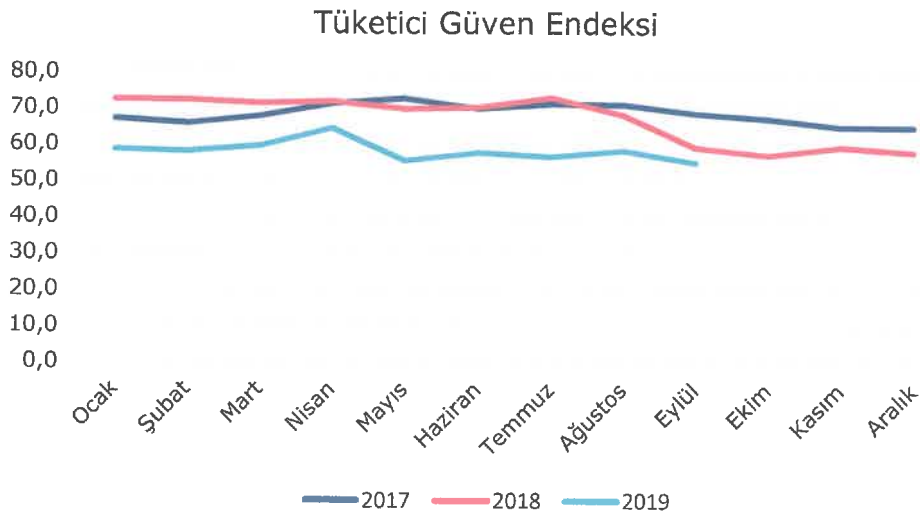
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle

aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bir ilçesidir. Kuzeyde Sarıyer, kuzey doğuda Beşiktaş, doğu ve güneyde Şişli, güneybatıda Beyoğlu ve batıda da Eyüp ile çevrilidir. İlçenin, Kağıthane Deresi'nin sona erdiği kesimde Haliç'e kısa bir kıyısı vardır.

Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden oluşmuştur. Bu bölgeler ise yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.

1955 Nüfus sayımında nüfusu 3.084 olarak tespit edilen Kağıthane nüfusundaki büyük gelişme 1955 yılından sonra başlamıştır. 1 Mart 1963 tarihine kadar köy muhtarlığı ile yönetilmiş, mezbahanın kuzeybatısındaki Pırnala semtinde (Kemberburgaz yolu) üzerinde gelişmeler başlamıştır. 1953'te bir dernek kararıyla Çağlayan ve Hürriyet mahalleleri kurularak, 1934 yılında oluşan yangında evi yananlara dağıtılmıştır.

İlk olarak 45 haneyle başlayan yerleşme zamanla çoğalmış ve 1960 yılından önce İstanbul'da girilen geniş çaptaki, imar hareketlerinden çeşitli yol kamulaştırılmaları nedeni ile Gültepe, Harmantepe, Çeliktepe ve Ortabayır semtlerinde İstanbul Mesken ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından halka yer verilmiş ve böylece bu mahallelerin nüvesi atılmıştır.

Kağıthane Belediye sınırları içinde yerleşme merkezde başlamışsa da burada fazla gelişme göstermeden Çağlayan, Çeliktepe ve devamı olan Sultan Selim sırtlarında yoğun bir şekilde yerleşmeler başlamıştır. Kağıthane ilçesi bugün 19 mahalleden ibarettir.

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır.

Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksı-Seyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır.

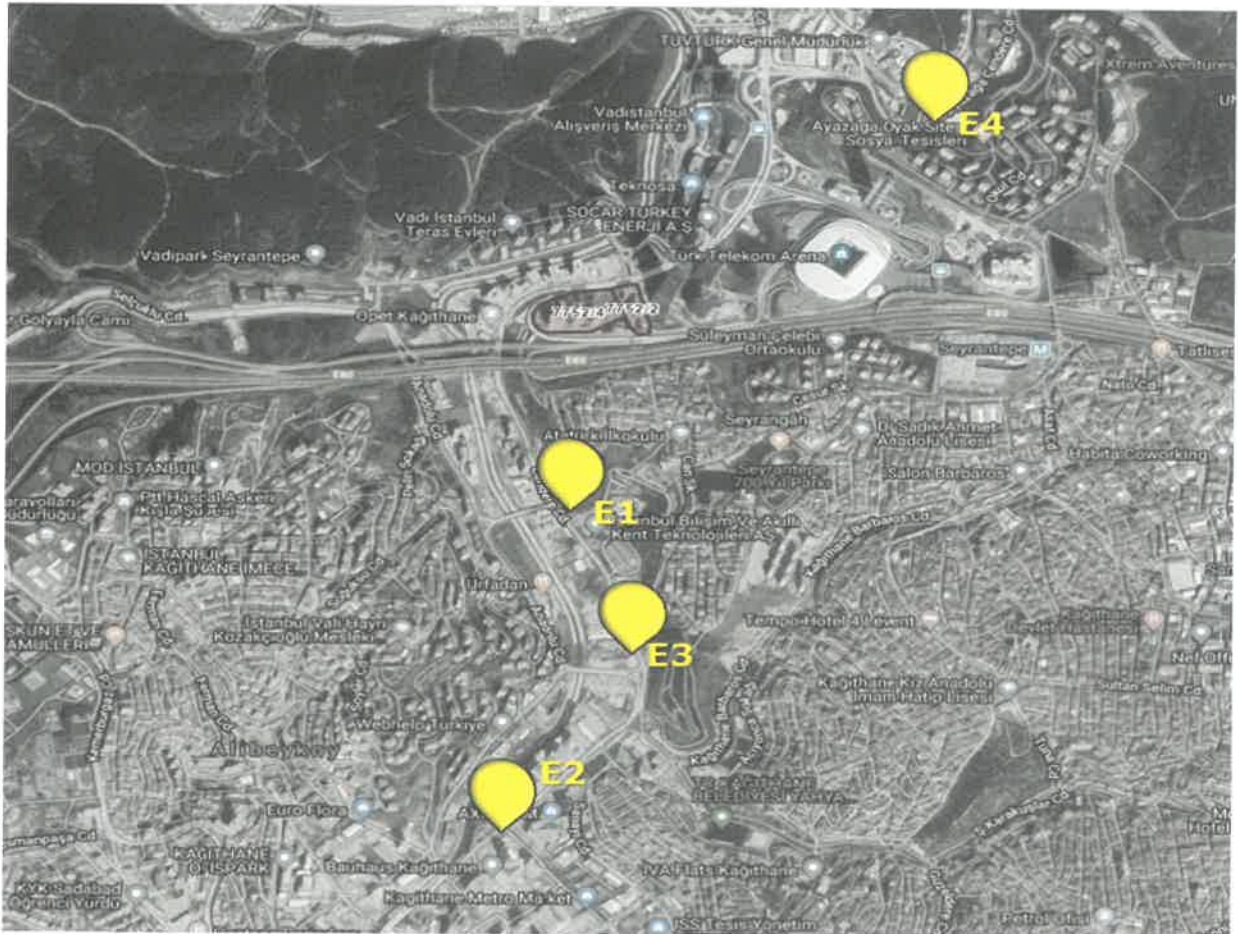
İlçe, Başbakanlık Osmanlı Arşivi'nin yeni binasına, özel üniversitelere ve okullara da ev sahipliği yapmaktadır.

Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir. 2018 yılında nüfusu 437.026 kişidir.

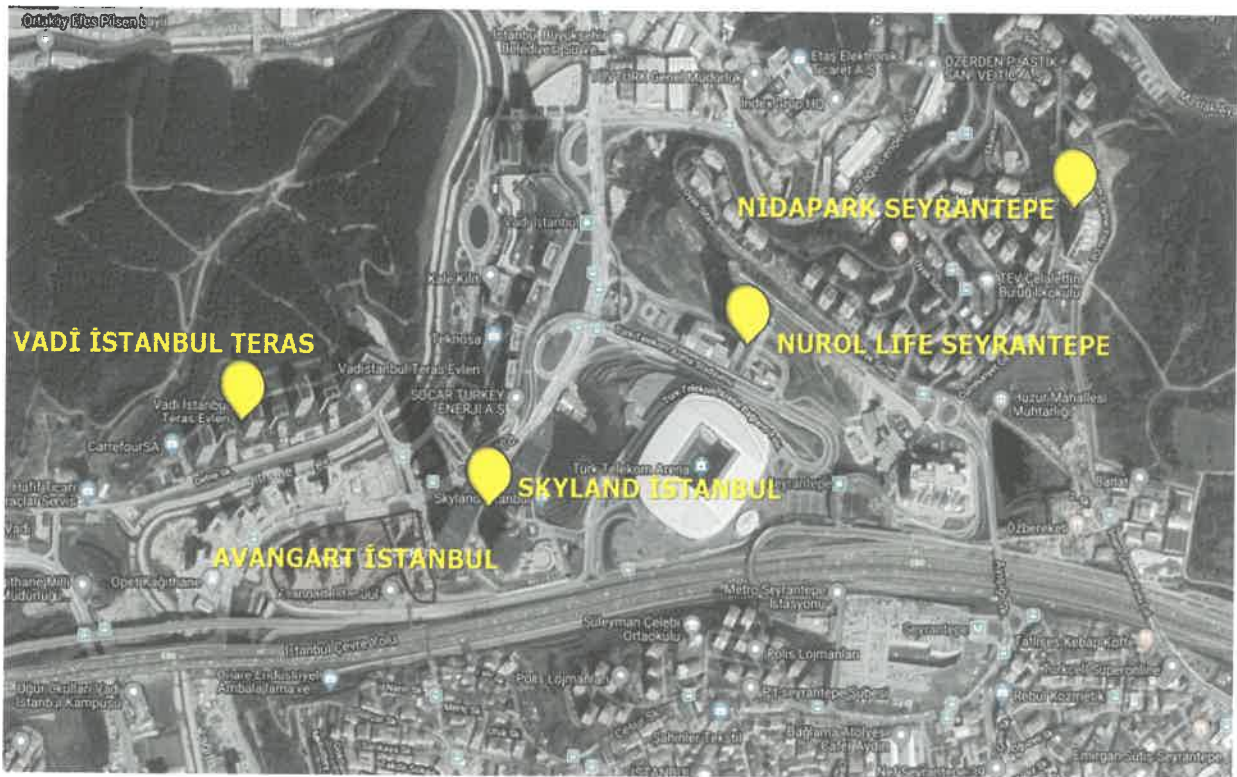
6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR



- 1) Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Cendere Caddesi'ne cepheli, 6.345 m² yüzölçümlü, "T4 Sembollü Ticaret Alanı" lejanına ve "E: 2,00 – H: Serbest" yapılaşma şartlarına sahip arsa 100.750.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 15.880,-TL) İlgili tel.: 0212 252 77 90
- 2) Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Haliç Üniversitesi'ne yakın mesafede ve cadde cepheli, 1.850 m² yüzölçümlü, "T4 Sembollü Ticaret Alanı" lejanına sahip arsa 23.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 12.430,-TL)
İlgili tel.: 0212 351 74 02
- 3) Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Cendere Caddesi'ne cepheli, 4.000 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejanına ve "H: 15 kat" yapılaşma şartına sahip arsa 92.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 23.000,-TL)
İlgili tel.: 0212 270 40 70
- 4) Kağıthane ilçesi, Ayazağa Mahallesi, Cendere Caddesi üstünde konumlu, 22.000 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejanına sahip arsa 303.370.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 13.805,-TL) İlgili tel.: 0212 358 19 39

6.3.2. SATILIK DAİRELER



VADİ İSTANBUL TERAS				
Tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	m ² Birim Satış Değeri (TL)	İlgilisi
2+1	155	1.750.000	11.290	Reidin.com
3+1	180	2.500.000	13.890	
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)			12.590	

SKYLAND İSTANBUL				
Tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	m ² Birim Satış Değeri (TL)	İlgilisi
Stüdyo	57	560.000	9.825	Reidin.com
1+1	81	800.000	9.875	
2+1	116	1.100.000	9.485	
3+1	202	3.250.000	16.090	
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)			11.320	

NİDAPARK İSTANBUL				
Tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	m ² Birim Satış Değeri (TL)	İlgilisi
1+1	80	830.000	10.375	Reidin.com
2+1	108	1.150.000	10.650	
3+1	175	1.700.000	9.715	
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)			10.245	

NUROL LİFE SEYRANTEPE				
Tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	m ² Birim Satış Değeri (TL)	İlgilisi
Stüdyo	53	550.000	10.375	Reidin.com
1+1	87	1.210.000	13.910	
2+1	117	2.305.000	19.700	
3+1	184	2.000.000	10.870	
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)			13.715	

6.3.3. SATILIK DÜKKANLAR



- 1) DAP Z Ofis projesi bünyesinde konumlu bir bloğun zemin katındaki 72 m² kullanım alanlı dükkan 650.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 9.030,-TL)
İlgili tel.: 0212 294 00 80
- 2) DAP Z Ofis projesi bünyesinde konumlu bir bloğun zemin katındaki 92 m² kullanım alanlı dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 16.305,-TL)
İlgili tel.: 0216 327 30 35
- 3) Kağıthane Bauhause karşısında konumlu yeni inşa edilmiş bir residence projesinin zemin katındaki 75 m² kullanım alanlı dükkan 1.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 13.335,-TL) İlgili tel.: 0212 278 90 92
- 4) DAP Bumerang projesi bünyesinde konumlu bir bloğun zemin katındaki 49 m² kullanım alanlı dükkan 670.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 13.675,-TL) İlgili tel.: 0216 444 70 59
- 5) DAP Z Ofis projesi bünyesinde konumlu bir bloğun zemin katındaki 30 m² kullanım alanlı dükkan 900.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 30.000,-TL)
İlgili tel.: 0216 371 05 00

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Mevcut imar durumları,
- Parsellerin büyüklüğü ve konumu itibariyle az bulunur nitelikte olması,
- Müşteri celbi,
- Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.

Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Gelir yaklaşımı yönteminde uygulanma yöntemi olan indirgenmiş nakit akımı tablosuna esas teşkil eden satış değerleri mevcut piyasa verilerinden elde edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz natamam durumda olması nedeniyle parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı

yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsaların değerinin hesaplanmasında kullanılacaktır.

Değerlemeye konu taşınmazların tamamlanması durumunda emsal teşkil edecek nitelikte satılık bir bina veya binalar bulunamamasından dolayı projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; gelir yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 712 adet bağımsız bölüm için bilgi amaçlı olarak satış değerleri sunulmuştur.

8. BÖLÜM PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Değerlemeye konu proje yeni inşa edilmekte olduğu için amortismanı "% 0"dır.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsaların değeri

2) Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

8.1.1. ARSALARIN DEĞERİ

Arsaların değerinin tespitinde "**pazar yaklaşımı yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde arsanın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu 7752 ada, 2 no'lu parsel için; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. 7752 ada, 4 no'lu parselin birim değeri de bu ortalama emsal değerine göre belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	15.880	-20%	-15%	10%	-10%	-25%	6.350
Emsal 2	12.430	-20%	-10%	10%	-15%	-20%	5.595
Emsal 3	23.000	-20%	-15%	10%	-15%	-25%	8.050
Emsal 4	13.790	-20%	0%	10%	10%	-30%	9.655
Ortalama m² Birim Değer							7.410

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3.1 Satılık Arsalar" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumunda lejand ve inşaat hakkı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; parsellerin boş durumda olması ve rapor konusu taşınmazların üzerinde inşa edilen projenin mevcudiyeti göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, imar durumları, fiziksel özellikler ve büyüklükleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, imar durumları, fiziksel özellikler ve büyüklükleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
7752	2	9.458	7.410	70.085.000
7754	4	27.292	7.040	192.135.000
			Toplam	262.220.000

2.1.1. ARSALAR ÜZERİNDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ MEVCUT DURUMUNA GÖRE MALİYETİ

Parseller üzerinde inşa edilecek olan projedeki blokların yapı ruhsatlarına göre yapı sınıfları V-A ve IV-C'dir. Blokların mahal listesi göz önünde bulundurulduğunda inşaat m² birim maliyetinin "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'inde yayınlanan m² birim bedelinden (V-A: 2.010,-TL / IV-C: 1.630,-TL) daha yüksek seviyede olacağı öngörülmüştür. Ancak projenin mahal listesi ve mimari projeleri incelendiğinde yapının lüks bir proje olacağı görülmektedir. Ayrıca İstanbul genelinde karma projeler incelendiğinde (mütteahhit firmalar ile yapılan görüşmeler, şirket arşivimizde yer alan benzer projelerin gerçekleşme maliyet verileri) bu maliyet bedellerinin yaklaşık % 25 - 30 oranında arttığı görülmektedir.

Buna göre projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde V-A sınıfı için 2.515,-TL/m²; IV-C sınıfı için ise 2.040,-TL/m² birim değer alınması öngörülmüştür. Projenin toplam maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET (TL)	TOPLAM MALİYET (TL)
7752 / 2	A	48	15.866,54	IV-C	2.040	32.370.000
	B	218	37.210,58	V-A	2.515	93.585.000
	C	14	4.382,80	IV-C	2.040	8.940.000
7752 / 4	A1	42	18.931,07	IV-C	2.040	38.620.000
	A2	57	20.434,92	IV-C	2.040	41.685.000
	A3	42	15.522,53	IV-C	2.040	31.665.000
	B1	173	29.723,70	V-A	2.515	74.755.000
	B2	173	25.768,50	V-A	2.515	64.810.000
	C	72	14.284,80	IV-C	2.040	29.140.000
	D	38	9.450	IV-C	2.040	19.280.000
	G	82	15.392,12	IV-C	2.040	31.400.000
TOPLAM		959	206.967,56			466.250.000

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 48,52'dir. Mevcut durum inşaat maliyet bedeli **224.965.000,-TL** (466.250.000,-TL x % 48,52 = ~ 224.965.000) olarak hesaplanmıştır.

2.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Arsaların değeri..... : 262.220.000,-TL

İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti..... : 224.965.000,-TL olmak üzere

Toplam 487.185.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

3.1. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı yöntemi iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 2 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Ayrıca gelir yaklaşımı yönteminde vergi öncesi dönem ve reel iskonto oranı esas alınarak hesaplama yapılmıştır.

3.1.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Parseller üzerinde geliştirilecek proje için, mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatlarından elde edinilen verilere inşaat alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)
7752 / 2	A	48	15.866,54
	B	218	37.210,58
	C	14	4.382,80
7752 / 4	A1	42	18.931,07
	A2	57	20.434,92
	A3	42	15.522,53
	B1	173	29.723,70
	B2	173	25.768,50
	C	72	14.284,80
	D	38	9.450
	G	82	15.392,12
TOPLAM		959	206.967,56

- Proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre toplam satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	TİP	TOPLAM BRÜT SATILABİLİR ALAN (m ²)	ADEDİ
7752 / 2	Dükkân	2.041,78	6
	Konut	27.440,59	274
7752 / 4	Dükkân	3.855,34	18
	Konut	79.920,13	661
GENEL TOPLAM		113.257,84	959

- Parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Gül İnşaat Proje A.Ş. arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 1.300.000.000 TL + KDV

Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 49

Arsa Satış Karşılığı Askeri Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 637.000.000,-TL

- Sözleşme kapsamında ayrıca parseller üzerinde yapılacak konutlardan 3 adet (1+1) 75 m², 140 adet (2+1) 95 m², 50 adet (3+1) 125 m² brüt kullanım alanına sahip 193 adet 3 tip daire Emlak Konut GYO A.Ş.'ne teslim edilecektir. Teslim edilen bu konutlar Emlak Konut GYO A.Ş ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan protokol kapsamında hak sahiplerine bedelsiz verilecektir. 2 no'lu parsel üzerinde

inşaatı planlanan proje bünyesinde 3 adet blok olacaktır. Bağımsız bölüm listelerine göre bedelsiz verilecek olan bağımsız bölümlerin toplam satış alanı 21.314,31 m²'dir.

- Sözleşme detayında proje süresi ve inşaat porsantaj tabloları gibi detaylar sunulmuştur.
- Ayrıca rapor ekinde sunulan mahal listelerinde yer alan bilgiler mevcut inşaat maliyet bedelleri ile satış birim değerleri takdir edilirken dikkate alınmıştır.
- Hasılat paylaşımı sözleşmesi olmasından dolayı tüm maliyete müteahhit firma katlanmaktadır.
- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında tüm konut ve dükkan ünitelerin tamamının satılacağı dikkate alınmıştır.
- Satılabilir dükkan ve konut alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Fonksiyonu	Satılabilir Alan (m ²)
Konut	107.360,72
Hak Sahiplerine Verilecek Konut	- 21.314,31
Toplam	86.046,41
Dükkan	5.897,12

- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar ve projeler dikkate alınmıştır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m² satış değeri **9.400,-TL**, ticari alanların ortalama m² satış değeri **12.200,-TL** olarak kabul edilmiştir. Emsal analizine ait çalışma şirket arşivimizde yer almaktadır.
- Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2020 ve daha sonraki yıllar için % 12 kadar artacağı öngörülmüştür.

▪ **Satışların Gerçekleşme Oranı:**

Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	SATIŞ DÖNEMLERİ		
	2019	2020	2021
Konut Satış Oranı	% 15	% 55	% 30
Dükkan Satış Oranı	% 0	% 0	% 100

- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,53'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 12,50 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,5 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 12,50) + Risk primi (% 4,50)) olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.
- Parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, hasılat oranı % 49'dur.

3.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; projenin satış hasılatlarının bugünkü toplam finansal değeri ~ **749.215.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan bu değer; parseller üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projelerine ve yapı ruhsatlarına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri; maliyet yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti ise gelir yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Buna göre; parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için **487.185.000,-TL (Dört yüz seksen yedimilyon yüz seksen beş bin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **749.215.000,-TL (Yediyüzkırkdokuzmilyonikiyüzonbeş bin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Gül İnşaat Proje A.Ş. arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.300.000.000,-TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 637.000.000,-TL + KDV ve % 49 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 49'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.'ye ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Tüm bu sözleşmeye istinaden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 49 hissesine düşen, projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için; toplam arsa değeri olan **262.220.000,-TL (İki yüz altmış ikimilyonikiyüz yirmibin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumunda ise Emlak Konut GYO A.Ş. payı **367.115.000,-TL (749.215.000,-TL x % 49)** olarak hesaplanmaktadır. Ancak taraflar arasında imzalanan sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş., projenin tamamlanması durumunda yükleniciler tarafından taahhüt edilen "Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri" tahsil edileceği imza altına almış olup bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır. Bu durum dikkate alınarak projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payı **637.000.000,-TL (Altı yüz otuz yedimilyon Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.

11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, arsaların konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, yapıların planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam KDV hariç pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	487.185.000	81.911.495
Projenin Mevcut Durumuna Göre Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Pazar Değeri	262.220.000	44.087.631
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	749.215.000	125.967.181
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Bugünkü Pazar Değeri	637.000.000	107.100.224

Not: 27.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterg niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9477 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil toplam değeri 574.878.300,-TL'dir. KDV oranı % 18 alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 30 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İNA Tablosu
- Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri Tablosu (712 Adet Bağımsız Bölüm)
- Uydu Görünüşleri
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Mahal Listesi, Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Tahsisli Alan
- Sözleşme Örneği
- Fotoğraflar
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri ve Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgeleri (Ekli Klasöründe)