



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
[bilgi@ygd.com.tr](mailto:bilgi@ygd.com.tr) [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr)



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

## İSTANBUL - SARIYER - AYAZAĞA MAHALLESİ MASLAK 1453 PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT - 10.14-109

ARALIK, 2014

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul Şişli Ayazağa 1. Etap Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi (Maslak 1453 Projesi)
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	17.12.2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Bknz: Tapu Bilgileri
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Taşınmazlar üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
<b>İMAR DURUMU</b>	Bknz: İmar Bilgileri
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)</b>	
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ</b>	1.729.625.167,93 ₺
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ</b>	1.034.196.174,00 ₺
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	4.432.632.500,93 ₺
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ</b>	1.573.584.537,83 ₺
<b>PROJE BÜNYESİNDEKİ 5214 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	4.108.441.968,89 ₺

RAPOR BİLGİLERİ .....	3
Rapor Tarihi .....	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar .....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri .....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	4
Değerleme Tarihi .....	4
Dayanak Sözleşme .....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri .....	8
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	9
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri .....	12
Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	13
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	17
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	19
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi .....	23
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	25
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	25
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler .....	25
BÖLGESEL ANALİZLER .....	26
İstanbul İli .....	26
Sarıyer İlçesi.....	27
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....	29
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler .....	29
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi .....	29
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi .....	30
Gelir Yöntemi.....	30
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri .....	30
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	31
Emsal Araştırması .....	31
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	31
Çevrede Konut Emsal Araştırması .....	32
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri .....	34
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri.....	35
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri .....	39
En Verimli Kullanım Analizi.....	39
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER .....	40

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

17.12.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 10.14 – 109

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi sınırları içerisinde 10622 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan Maslak 1453 Projesinde bulunan 5214 adet bağımsız bölüm ve proje kapsamındaki 10623 ada 1, 2 nolu parseller, 1 ada 155 parsel ve 1 ada 156 no.lu parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.**

### 1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

### 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

**Müşteri Ünvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
**Müşteri Adresi** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

### 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi sınırları içerisinde 10622 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan Maslak 1453 Projesinde bulunan 5214 adet bağımsız bölüm ve 10623 ada 1, 2 nolu parseller, 1 ada 155 parsel ve 1 ada 156 no.lu parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 15.12.2014

### 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 30.10.2014 tarih 2014-077 sayılı sözleşmedir.

#### Değerleme Uzmanı

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

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

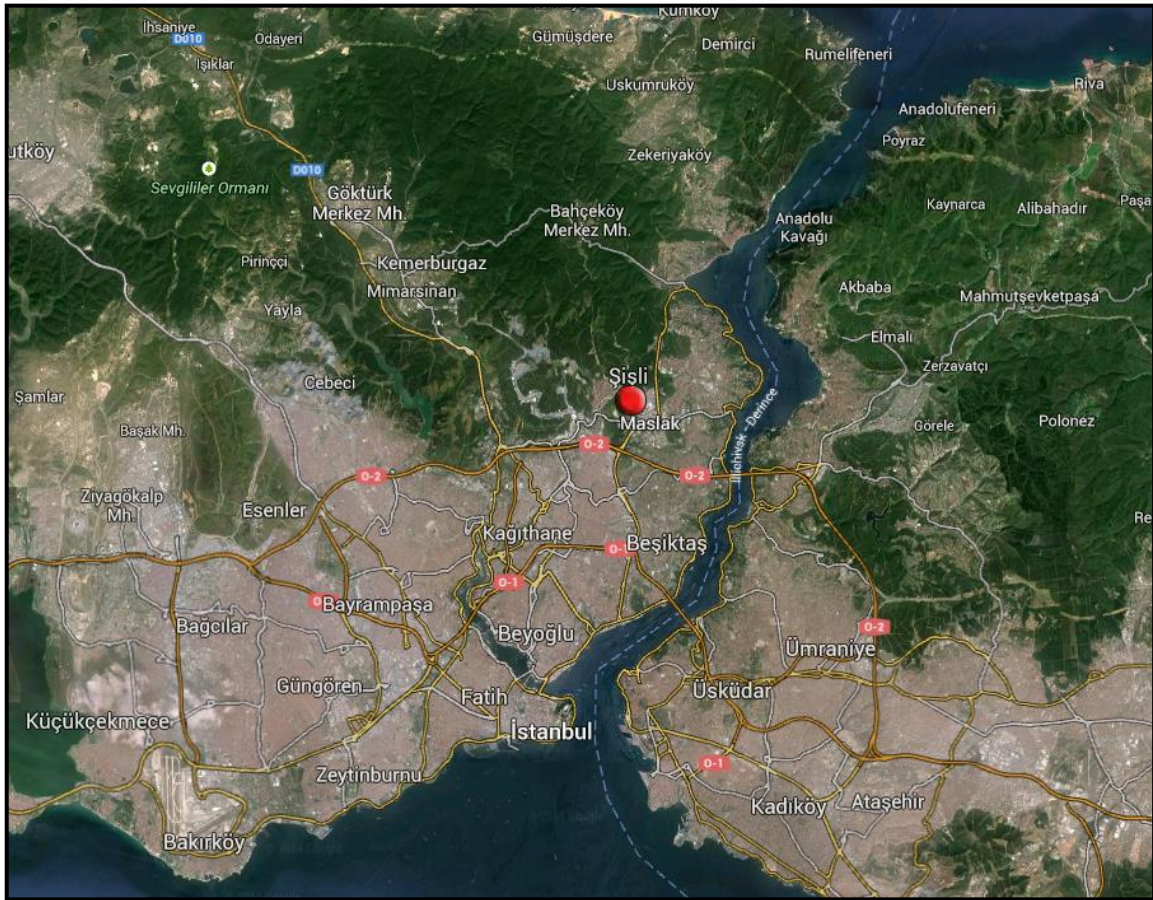


## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

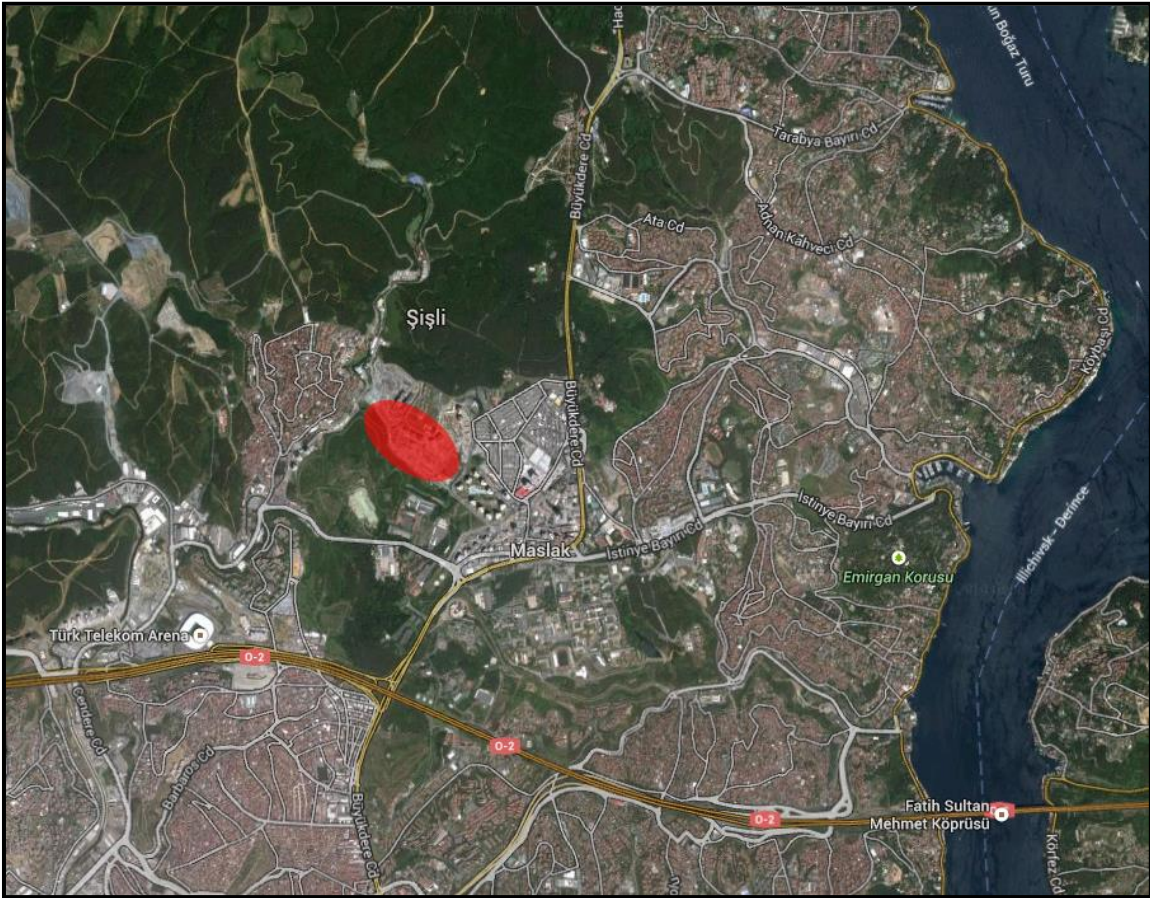
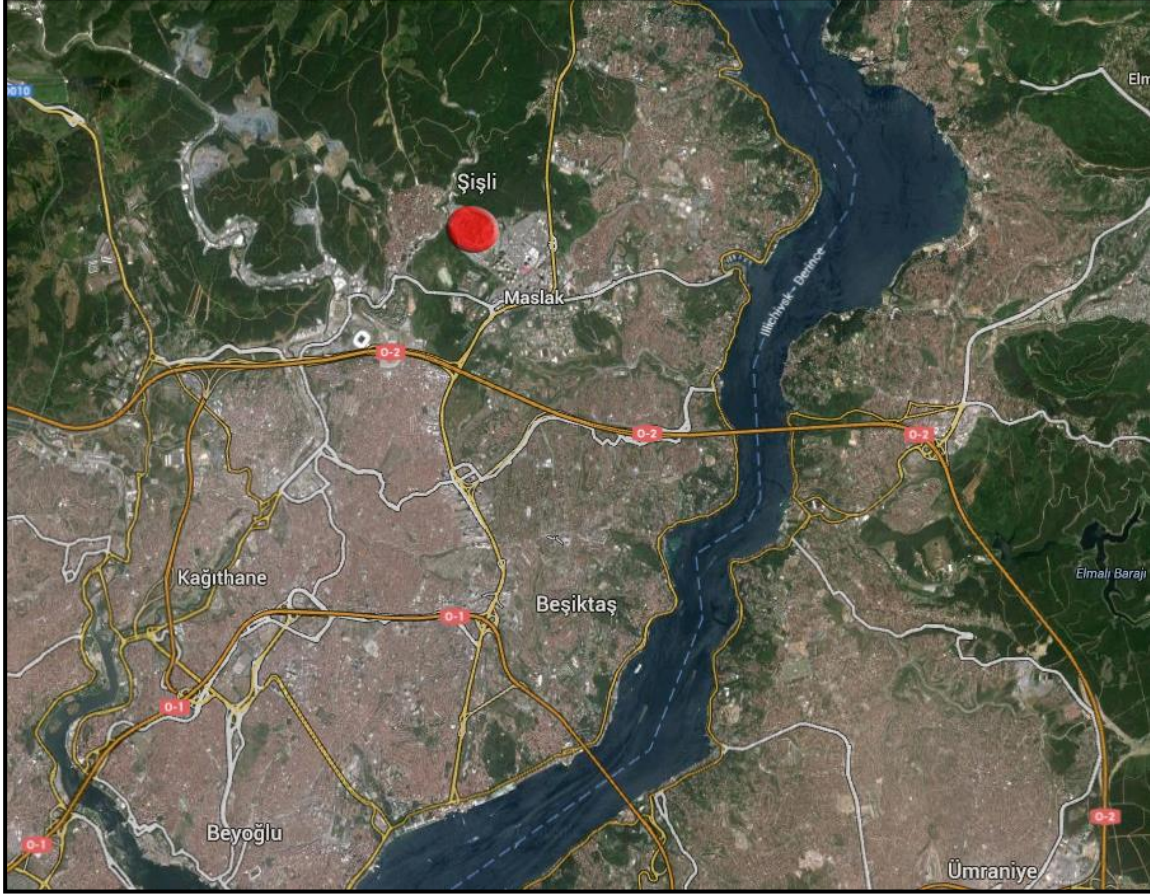
### 2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerlemeye konu proje, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi 10622 ada 1 no.lu, 10623 ada 1, 2 no.lu, 1 ada 155 parsel ve 1 ada 156 no.lu parsellerden oluşan Maslak 1453 Projesidir.

TEM Otoyolu'nun kuzeyinde bulunan proje alanının yakın çevresinde Atatürk Sanayi Sitesi, 3. Kolordu Komutanlığı, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstinye Park AVM, Türk Telekom Arena Stadyumu, Mashattan Projesi ve Eclipse Projesi, bulunmaktadır.







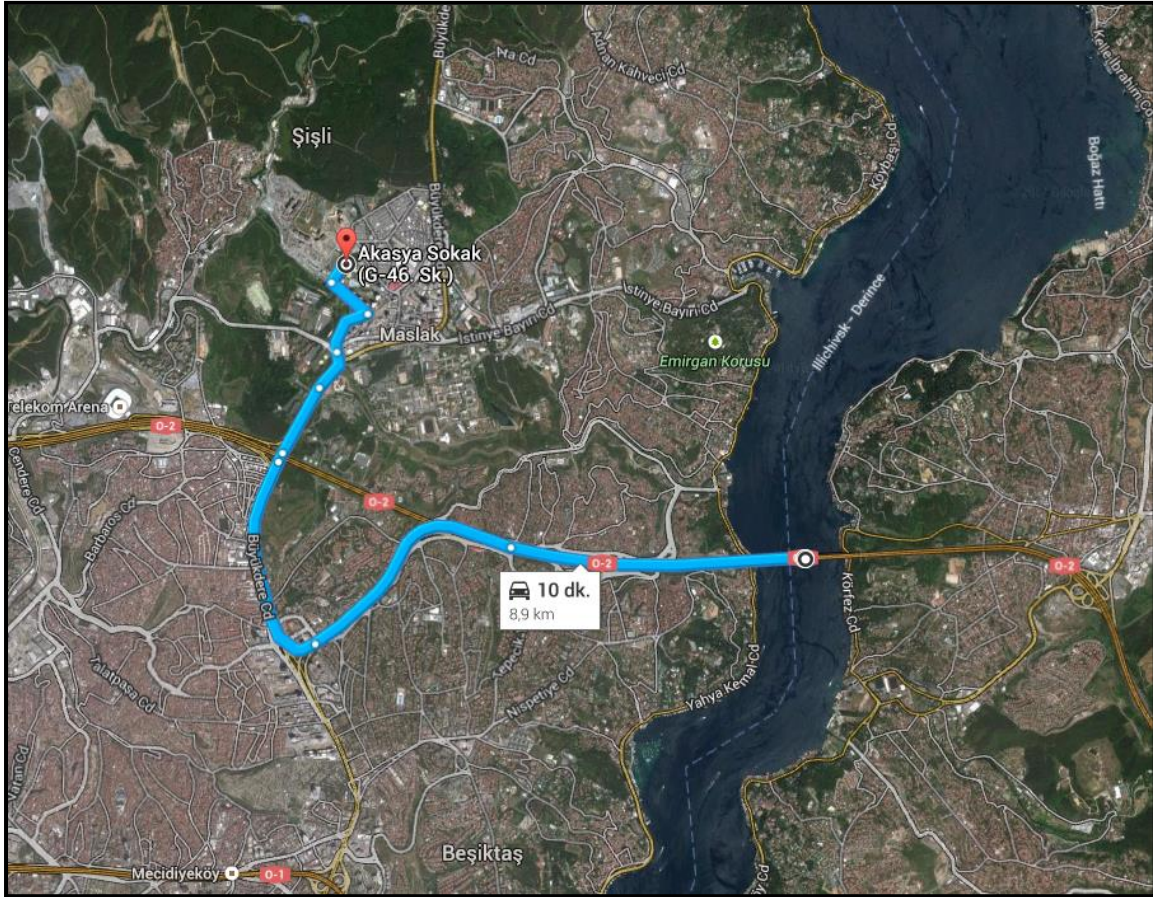






## 2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

İstanbul Çevre Yolu (O-2) Fatih Sultan Mehmet Köprüsü üzerinden takribi 2,1 km sonra sağdan Sarıyer istikametine doğru devam edilir ve takribi 2,0 km sonra Büyükdere Caddesine çıkılır. Büyükdere Caddesi üzerinden takribi 4,0 km devam edilerek Ayazağa Kavşağına ulaşılır. Ayazağa Kavşağı'ndan sola sönülür ve ilk sağdan girilir. Takribi 500 m sonra Akasya Sokağına ulaşılır. Akasya Sokağından yaklaşık 400 m sonra projenin bulunduğu alana gelinmiş olunur.



### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Boğaziçi Köprüsüne 8,8 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 8,5 km, Atatürk Havalimanına 31,1 km mesafededir.

### 2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 05.12.2014 tarih, 18:15 saatinde alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	10622
İlçe	SARIYER	Parsel	1
Mahalle	M. AYZAĞA	Yüzölçümü	201.623,32 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	30/2875	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.01.2012/1453		
Edinme Sebebi	İfraz işlemi		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin/Hak ve Mükellefiyet/Beyan	Beyan: Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.05.2011 tarih ve 2011/342E sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (13.05.2011/8280), Beyan: 20.06.2012 tarih 10594 yevmiye numaralı TEDAŞ lehine 99,-TL bedelle kira sözleşmesi vardır.		

*\*Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olacak bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır.*

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	10623
İlçe	SARIYER	Parsel	1
Mahalle	M. AYZAĞA	Yüzölçümü	7.996,27 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	30/2876	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.01.2012/1453		
Edinme Sebebi	İfraz işlemi		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin/Hak ve Mükellefiyet/Beyan	Beyan: Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.05.2011 tarih ve 2011/342E sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (13.05.2011/8280)		



TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	10623
İlçe	SARIYER	Parsel	2
Mahalle	M. AYAZAĞA	Yüzölçümü	4.729,30 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	30/2877	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.01.2012/1453		
Edinme Sebebi	İfraz işlemi		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin/Hak ve Mükellefiyet/Beyan	Beyan: Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.05.2011 tarih ve 2011/342E sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (13.05.2011/8280)		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1
İlçe	SARIYER	Parsel	155
Mahalle	M. AYAZAĞA	Yüzölçümü	2.515,04 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	30/2873	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.01.2012/1453		
Edinme Sebebi	İfraz işlemi		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin/Hak ve Mükellefiyet/Beyan	Beyan: Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.05.2011 tarih ve 2011/342E sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (13.05.2011/8280)		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1
İlçe	SARIYER	Parsel	156
Mahalle	M. AYAZAĞA	Yüzölçümü	5.685,49 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	30/2874	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.01.2012/1453		
Edinme Sebebi	İfraz İşlemi		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin/Hak ve Mükellefiyet/Beyan	Beyan: Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.05.2011 tarih ve 2011/342E sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (13.05.2011/8280)		

*Taşınmazların son üç yıllık tapu hareketleri incelendiğinde;*

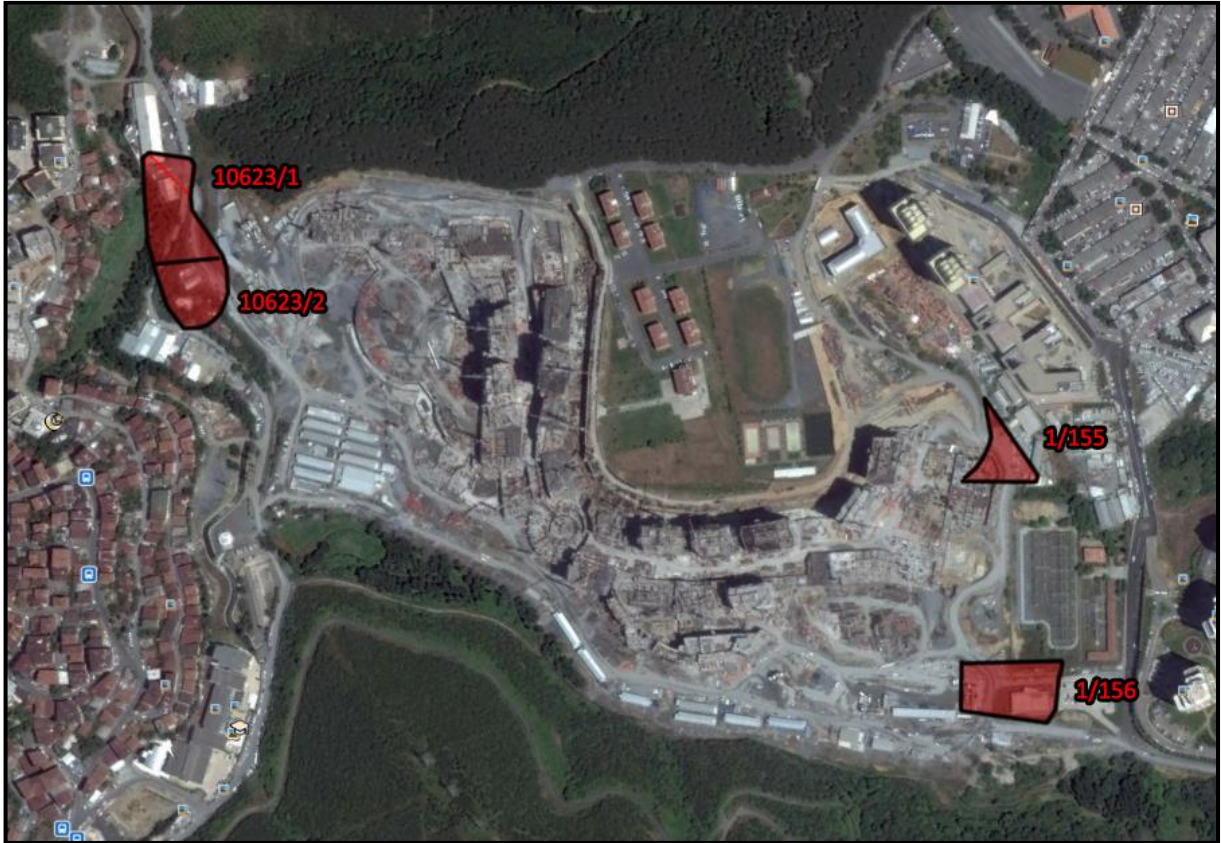
*Taşınmazların 31.05.2010 tarih ve 4417 yevmiye no ile ifraz edilerek Maliye Hazinesi adına tescil edilmiş, 01.06.2010 tarih ve 4465 yevmiye no ile Toki'ne devir olmuştur. Ardından 06.10.2010 tarih ve 11842 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından satın alınmıştır.*

**Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**



## 2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

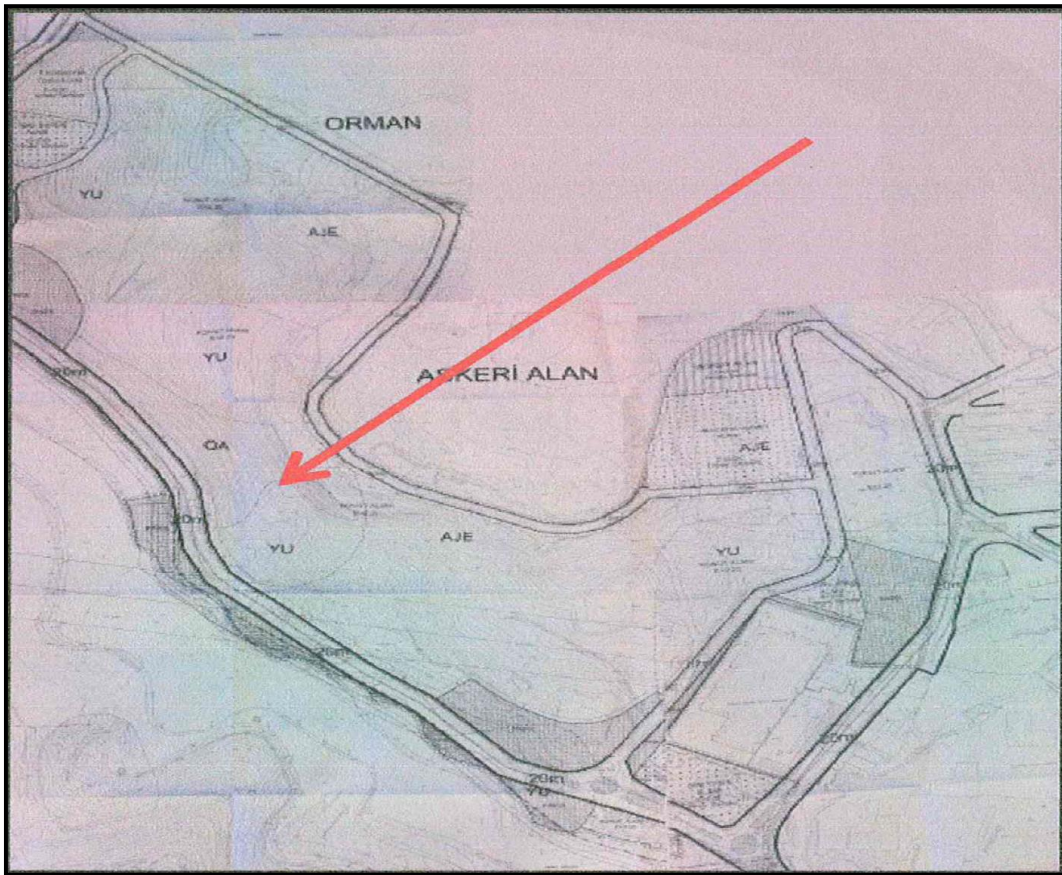
İncelemeye konu gayrimenkullerden 10622 ada 1 no.lu parsel 201.623,32 m<sup>2</sup>, 10623 ada 1 parsel 7.996,27 m<sup>2</sup>, 10623 ada 2 parsel 4.729,30 m<sup>2</sup>, 1 ada 155 parsel 2.515,04 m<sup>2</sup> 1 ada 156 parsel 5.685,49 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.





## 2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada; gayrimenkullerin tabii olduğu imar planlarının yürütmeyi durdurma kararına ilişkin mahkeme süreçlerinin devam etmesi sebebi ile parsellerin imar koşul bilgilerinin bulunmadığı öğrenilmiştir. Dava süreçleri öncesinde ise rapora konu gayrimenkullerin 16.09.2011 ve 18.04.2012 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı kapsamında buldukları öğrenilmiştir. Buna göre fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;



Ada	Parsel	Alan (m <sup>2</sup> )	1/ 5000 Fonksiyon	1/1000 Fonksiyon	Yapılaşma Koşulları
10622	1	201.623,32	Konut Alanı	Konut Alanı	E=2.20 H:Serbest
10623	1	7.996,27	İlköğretim Alanı	İlköğretim Alanı	E=3,00 H:Serbest
10623	2	4.729,30	Özel Sağlık Alanı	Özel Sağlık Alanı	E=3,00 H:Serbest
1	155	2.515,04	Özel Kreş Alanı	Özel Kreş Alanı	E=3,00 H:Serbest
1	156	5.685,49	Dini Tesis Alanı	Dini Tesis Alanı	E=3,00 H:Serbest
<b>Toplam Alan (m<sup>2</sup>)</b>		<b>222.549,42</b>			



➤ **Yapılan incelemelerde taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisindeki değişiklikler aşağıdaki gibidir.**

Rapor konusu taşınmaz ifraz işlemi ile 1 ada 145 no.lu parselden oluşmuştur. 145 no.lu parsel ise 21.02.2003 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı paftasında “Jandarma Komutanlığı Askeri Alan / İç İşleri Bakanlığı Askeri Alan” olarak gösterilmiştir. Taşınmaz Şişli Belediyesi tarafından hazırlanıp 27.10.2009 tarih ve 09/J-579 no.lu teklif yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne onay için gönderilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında da “Jandarma Komutanlığı Askeri Alan / İç İşleri Bakanlığı Askeri Alan” olarak gösterilmiştir. Ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan İstanbul 1. İdare Mahkemesi, 10.03.2010 tarih ve 2010/367 esas, 2010/338 karar no. ile 1/5000 ölçekli plan için yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. 145 no.lu parsel daha sonra 11.08.2010 tarih ve 4077 sayılı Başbakanlık Oluru ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında “**Gecekondu Önleme Bölgesi**” olarak ilan edilmiştir.

1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar planı 11.08.2010 tarih, 4077 sayılı oluru ile TOKİ tarafından onaylanmış, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları 18.08.2010 tarihinde Şişli Belediyesi’nde askıya çıkmıştır.

Fatih Kazdal tarafından İstanbul 2. İdari Mahkemesine 2011/1559, İstanbul 7. İdari Mahkemesine 2011/1385 Esas sayılı dosyalar ile mülkiyet davası açılmıştır.

Enerji nakil hattının deplasmanı ve yol akslarının yetersizliği göz önüne alınarak bölgede yeni plan hazırlanmış ve bu plan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 16.09.2011 tarih, 103140 sayılı oluru ile onaylanarak dağıtımı yapılmıştır. 21.10.2011 tarihinde Şişli Belediyesinde 1/1000 ölçekli planlar, 29.11.2011 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar askıya çıkmıştır. Şişli Belediyesinde TEİAŞ tarafında plan sınırı dışında yer alan yola itiraz mevcuttur. İtiraz Ayazağa genel planında değerlendirilmek üzere İBB’ye gönderilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar Planlarına Danıştay 6. İdare de 2012/4412 esas sayılı dosya ile Şehir Plancıları Odası tarafından dava açılmıştır.

TC. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı planı tekrar değerlendirerek, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan notlarını 18.04.2012 tarih, 5966 sayılı olur ile revize ederek onaylamıştır. Söz konusu değişiklik 14.05.2012-12.06.2012 tarihleri arasında İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde askıya çıkarılmıştır.

Yusuf Özden tarafından İstanbul 1. İdari Mahkemesine 2012/1913 esas sayılı dosya ile dava açılarak 16/09/2011 onaylı 1/5000 ve 1/1000 revizyon imar planlarının ve verilmiş olan ruhsatların iptali istenmiştir.

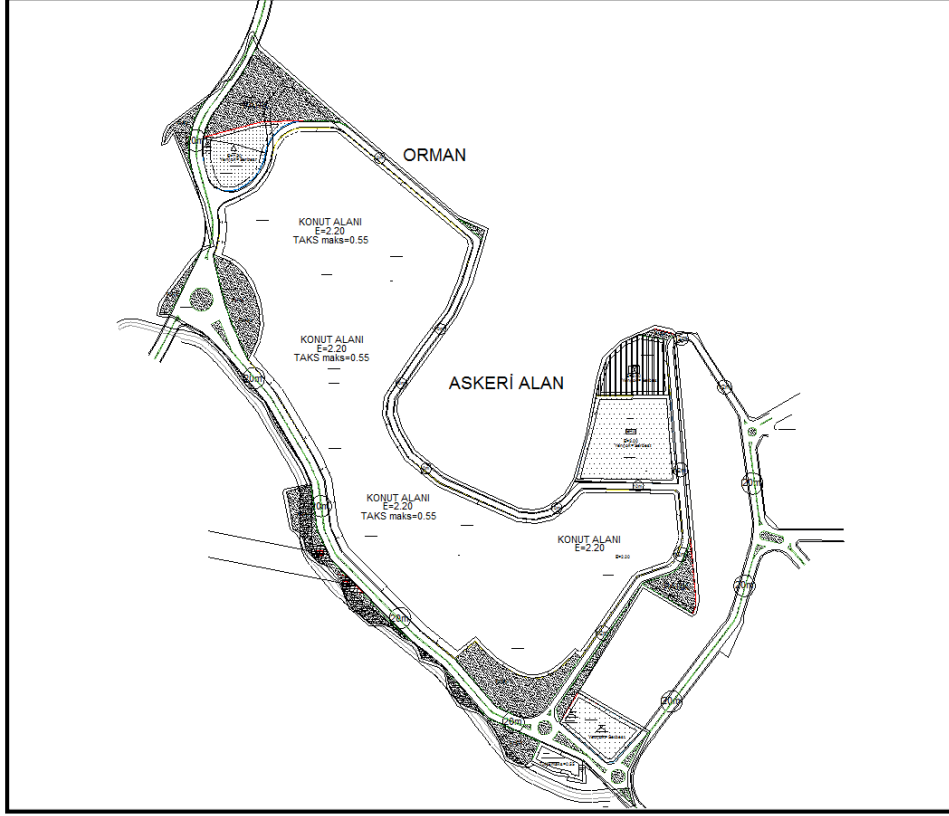
Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi, Maslak Mahallesi, 2 pafta, 1 ada, 20,49 ve 50 parselleri kapsayan 16.09.2011 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon nazım ve uygulama İmar Planlarına Danıştay 6. İdare de 2012/4412 esas sayılı dosya ile Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davada 26.03.2014 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.

TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) tarafından yeni 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları hazırlanarak, 04.04.2014 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne onaya sunulmak üzere gönderilmiştir.

Teklifi gerçekleşmiş ve onay aşamasında olan, "İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" na göre proje alanında bulunan parsellerin fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Ada	Parsel	Fonksiyon	Emsal	TAKS	Hmaks
10622	1	Konut Alanı	2,20	0,55	Serbest
10623	1	Park			
10623	2	İlkokul Alanı	1,50		Serbest
1	155	Park			
1	156	Cami	3,00		Serbest





**PLAN NOTLARI**

1-BU PLAN KAPSAMINDA, DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, GAYRİ SİHİH MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ VE BENZER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-PLANDA AYRILAN İDARİ TESİS ALANI (B.H.A) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. BU ALANLARDAN AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3-KONUT ALANLARINDA UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

4-PARSEL BAZINDA JEOLJİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5-İLGİLİ KURUM-KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI KOŞULUYLA PARK, İLKOKUL ALANI, CAMİ, İDARİ TESİS ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARIN YOL TARAFINDAKİ ÇEKME MESAFELERİNİ KORUMAK KOŞULUYLA ZEMİNİN 0.50 METRE ALTINDA BÖLGE VE GENEL OTOPARK KAPSAMINDA KAPALI OTOPARKLAR DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLAR OLAĞANÜSTÜ KOŞULLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLİR. AÇIK OTOPARKLARDA ÇEKME MESAFELERİNE UYMA ŞARTI ARANMAZ.

6-ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞINDA TEAŞİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

7-İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN ALT YAPI İLE İLGİLİ BELİRTECEĞİ ÖNERİ VE TEDBİRLERE UYULACAKTIR.

8-TÜM ALANLARDA YAPILAR AYRIK, İKİZ BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDEKİ AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

9-ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR, BİNALAR UYGUN OLAN HALLERDE TABİİ ZEMİNİN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSELE ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUKULU İLİŞKİ KURMAK AMAÇIYLA BİNALAR YOLDAYI KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERİLECEK ŞEKLİNDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

10- BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA VERİLEN EMSAL DEĞERİ DÜZENLENECEK MİMARİ PROJELERE GÖRE ADA İÇİNDEKİ PARSELLERE FARKLI ORANDA DAĞITILABİLİR.

11-PLANDA BELİRLENEN EMSAL HESABINA DAHİL OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILACAK TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR.

12-TERAS KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE ÇATI BAĞÇESİ HOBI BAĞÇESİ VE YEŞİL ALAN V.B. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR VE AÇIK ÇIKIMLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

13-PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT ÇIKIŞI HALİNDE BU KATLAR ALANIN ASLİ FONKSİYONU YANINDA BİNA ORTAK ALANI (SPOR SALONU, SİĞİNAK, SU DEPOSU, TESİSİAT ODASI, OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILABİLİR.

14-TÜM YAPI ADALARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAĞÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR. YAPI ALANLARINDA BODRUM KAT YAPILAMAMASI DURUMUNDA MÜSTEMİLAT (VALORİFER DAİRESİ), TESİSİAT MERKEZİ, DEPO, GARAJ İLE KAPICI DAİRESİ) ZEMİN KATLARDA DÜZENLENEBİLİR. İSKANA TAHSİS EDİLEN BİRİMLERİN HARICİNDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALINE DAHİL DEĞİLDİR.

15-BODRUM KATLARDA PENCERE SERBEST OLUŞTURULMUŞ 1.20 METREYİ, CEPHESİ BİNA CEPHESİNİN 1/3'ÜNÜ GEÇMEYEN KURANGLERZLER YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDAN YAN VE ARKA CEPHEYE ÇIKIŞ YAPILABİLİR.

16-BÜTÜN ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARANMAKSİZİN 25MZYİ GEÇMEYEN BEKÇİ KULÜBELERİ YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

17-PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA UYGUN NOKTALAR İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTI İLE HELİKOPTER İNİŞ KALKIŞ FISTI (HELİPORT ALANI VE YÜKSELTİLMİŞ HELİPORT ALANI) YAPILABİLİR.

18-PLANDA GÖSTERİLEN YOL VE KAVŞAK NOKTALARI ŞEMATİK OLUP İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANI İLE BELİRLENECEKTİR. VAZİYET PLANINDA KESİNLEŞEN YOL VE KAVŞAK NOKTALARI İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINDA ONANACAK UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

19-BAHÇE SULAMASINI TEMİN AMAÇIYLA ÇATI SUYU VE YAĞMUR SUYU DEPOLAMA SİSTEMİ YAPILABİLİR. BU AMAÇLA YAPILACAK SARNIÇLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

20-TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

21-İMAR PLANI İLE MÜLKİYETLERİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA MÜLKİYET SINIRI PLAN SINIRI OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

22-BELÜRTÜLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**KONUT ALANLARI:**

23-PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI E= 2.20 TAKSmaks= 0.55 VE YEŞİL SERBEST OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

24-KONUT ALANLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA EMSAL DEĞERLERİNDEN KULLANILMAK KAYDIYLA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %20'SİNİN BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILMASINA İZİN VERİLEBİLİR. BU TİCARİ BİRİMLER İÇERİSİNDE, İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, OTEL, MOTEL, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, SERGİ SALONLARI, MOLA MERKEZİ, RESTORAN, KAFE, BAR, LOKANTA, GAZİNO GİBİ YEME İÇME ÜNİTELERİ, YÖNETİM BİNALAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, APART KONUT, REZİDANS KULLANIMLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİ ALMAK, TALEBİN BULUNDUĞU ALANDAKİ YAPILANMA HAKKINI AŞMAMAK KOŞULU İLE ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL KREŞ VE ÖZEL SAĞLIK KURUMLARI YER ALABİLİR.

25- AYNI MÜLKİYETTE OLMAK ŞARTI İLE KONUT ALANI GENELİNDE İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KOŞULUYLA ADALAR VE/VEYA PARSELLER ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

**DONATI ALANLARI**

26-DONATI ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

27-PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK UYGULAMAYA ESAS VAZİYET PLANLARINDA İLGİLİ KURUMLARDAN GÖRÜŞ ALINMAK VE DONATI ALAN BÜYÜKLÜKLERİ AZALTILMAMAK KAYDI İLE PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER DEĞİŞTİRİLEBİLİR. BELİRLENEN BU ALANLAR VAZİYET PLANINDA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

28-PLANDA İDARİ TESİS (B.H.A) ALANINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'SİNİ GEÇMEMEK KAYDI İLE TİCARET VE HİZMET BİRİMLERİ YER ALABİLİR.

29-PLANDA ASKERİ ALANDA KRİMONOLOJİ LABORATUVARLARI, KARARGAH VB. ASKERİ İDARİ BİRİMLER YAPILABİLİR.

30-PLANDA YER ALAN YEŞİL ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ TRAFİKO BİNASI GİBİ BİRİMLER YAPILABİLİR.

31-İLKOKUL ALANI VE YEŞİL ALANLAR KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR.

32-PLANDAKİ CAMİ ALANINDA TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE İBADETE YÖNELİK YAPILAR YANINDA ÇOK AMAÇLI SALONLAR, EĞİTİM BİNALAR, YURT, GÖREVLİ LOJMANLARI YAPILABİLİR.

## 2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu Maslak 1453 Projesi kapsamında 10622 ada 1 no.lu parsel için yapı ruhsatları alınmıştır. Bloklara ait yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
A BLOK A1 TİPİ	02.03.2012	1/49	Yeni Yapı	IV-A	293	67,136.06
A BLOK B1 TİPİ	02.03.2012	1/48	Yeni Yapı	IV-A	409	104,757.58
A BLOK B2 TİPİ	02.03.2012	1/40	Yeni Yapı	IV-A	318	60,652.96
A BLOK C1 TİPİ	02.03.2012	1/41	Yeni Yapı	IV-A	176	34,246.76
A BLOK C2 TİPİ	02.03.2012	1/42	Yeni Yapı	IV-A	152	30,376.85
A BLOK OA TİPİ	02.03.2012	1/45	Yeni Yapı	V-A	67	206,444.63
A BLOK E TİPİ	02.03.2012	1/43	Yeni Yapı	III-A	0	13,383.64
A BLOK L TİPİ	02.03.2012	1/44	Yeni Yapı	V-B	137	54,827.28
B LOK A2 TİPİ	02.03.2012	1/58	Yeni Yapı	IV-A	293	69,612.19
B LOK A3 TİPİ	02.03.2012	1/57	Yeni Yapı	IV-A	228	65,379.77
B LOK C3 TİPİ	02.03.2012	1/56	Yeni Yapı	IV-A	153	29,572.77
B LOK C4 TİPİ	02.03.2012	1/55	Yeni Yapı	IV-A	121	25,094.61
B LOK C5 TİPİ	02.03.2012	1/54	Yeni Yapı	IV-A	122	25,197.24
B LOK C6 TİPİ	02.03.2012	1/53	Yeni Yapı	IV-A	80	22,291.47
B LOK C7 TİPİ	02.03.2012	1/52	Yeni Yapı	IV-A	88	24,895.15
B LOK C8 TİPİ	02.03.2012	1/51	Yeni Yapı	IV-A	183	34,587.89
B BLOK T O1 TİPİ	02.03.2012	1/50	Yeni Yapı	IV-A	228	38,431.92
B BLOK T O2 TİPİ	02.03.2012	1/46	Yeni Yapı	IV-A	152	16,663.06
B BLOK OB TİPİ	02.03.2012	1/47	Yeni Yapı	V-A	106	257,505.07
C BLOK A4 TİPİ	02.03.2012	1/59	Yeni Yapı	IV-A	292	66,435.39
C BLOK A5 TİPİ	02.03.2012	1/60	Yeni Yapı	IV-A	232	61,903.08
C BLOK C9 TİPİ	02.03.2012	1/61	Yeni Yapı	IV-A	124	25,181.88
C BLOK C10 TİPİ	02.03.2012	1/62	Yeni Yapı	IV-A	123	25,327.90
C BLOK C11 TİPİ	02.03.2012	1/63	Yeni Yapı	IV-A	153	29,505.72
C BLOK C12 TİPİ	02.03.2012	1/64	Yeni Yapı	IV-A	140	33,872.63
C BLOK C13 TİPİ	02.03.2012	1/65	Yeni Yapı	IV-A	89	25,133.00
C BLOK C14 TİPİ	02.03.2012	1/66	Yeni Yapı	IV-A	83	23,124.83
C BLOK T O3 TİPİ	02.03.2012	1/67	Yeni Yapı	IV-A	153	32,323.36
C BLOK OC TİPİ	02.03.2012	1/68	Yeni Yapı	V-A	148	258,257.45
D BLOK B3 TİPİ	02.03.2012	1/39	Yeni Yapı	IV-A	331	99,761.53
D BLOK B4 TİPİ	02.03.2012	1/38	Yeni Yapı	IV-A	407	70,699.32
D BLOK C15 TİPİ	02.03.2012	1/37	Yeni Yapı	IV-A	202	34,540.04

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
D BLOK C16 TİPİ	02.03.2012	1/36	Yeni Yapı	IV-A	189	31,497.70
D BLOK TO4 A	02.03.2012	1/28	Yeni Yapı	IV-A	279	32,128.34
D BLOK TO4 B	02.03.2012	1/27	Yeni Yapı	IV-A	288	45,359.05
D BLOK OD TİPİ	02.03.2012	1/26	Yeni Yapı	III-A	5	251,093.86
D BLOK D TİPİ	02.03.2012	1/29	Yeni Yapı	IV-A	1	9,015.08
D BLOK F TİPİ	02.03.2012	1/35	Yeni Yapı	IV-A	61	16,209.30
D BLOK G TİPİ	02.03.2012	1/34	Yeni Yapı	IV-A	21	7,448.21
D BLOK H TİPİ	02.03.2012	1/33	Yeni Yapı	IV-A	116	24,278.86
D BLOK I TİPİ	02.03.2012	1/32	Yeni Yapı	IV-A	58	13,121.09
D BLOK J TİPİ	02.03.2012	1/31	Yeni Yapı	IV-A	41	14,338.66
D BLOK K TİPİ	02.03.2012	1/30	Yeni Yapı	IV-A	1	4,240.71
<b>TOPLAM</b>					<b>6843</b>	<b>2,415,853.89</b>

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
A1	09.10.2013	12/1-49	Tadilat	IV-A	157	56,485.90
A2	18.07.2012	12/1-58	Tadilat	IV-A	265	59,261.90
A3	18.07.2012	12/1-57	Tadilat	IV-A	228	52,292.00
A4	18.07.2012	12/1-59	Tadilat	IV-A	264	57,648.70
A5	18.07.2012	12/1-60	Tadilat	IV-A	232	51,419.60
B1	18.07.2012	12/1-48	Tadilat	IV-A	334	76,682.16
B2	18.07.2012	12/1-40	Tadilat	IV-A	232	43,257.90
B3	18.07.2012	12/1-39	Tadilat	IV-A	325	73,228.36
B4	18.07.2012	12/1-38	Tadilat	IV-A	238	47,640.20
C1	18.07.2012	12/1-41	Tadilat	IV-A	150	25,524.10
C2	18.07.2012	12/1-42	Tadilat	IV-A	151	25,159.50
C3	18.07.2012	12/1-56	Tadilat	IV-A	153	25,917.90
C4	18.07.2012	12/1-55	Tadilat	IV-A	122	21,651.60
C5	18.07.2012	12/1-54	Tadilat	IV-A	122	21,439.90
C6	18.07.2012	12/1-53	Tadilat	IV-A	80	13,899.66
C7	18.07.2012	12/1-52	Tadilat	IV-A	88	16,006.70
C8	18.07.2012	12/1-51	Tadilat	IV-A	151	25,997.80
C9	18.07.2012	12/1-61	Tadilat	IV-A	124	22,688.10
C10	18.07.2012	12/1-62	Tadilat	IV-A	123	21,020.50
C11	18.07.2012	12/1-63	Tadilat	IV-A	153	26,148.40
C12	18.07.2012	12/1-64	Tadilat	IV-A	115	24,287.20



Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
C13	18.07.2012	12/1-65	Tadilat	IV-A	89	16,654.72
C14	18.07.2012	12/1-66	Tadilat	IV-A	83	14,885.30
C15	18.07.2012	12/1-37	Tadilat	IV-A	161	24,405.10
D	18.07.2012	12/1-29	Tadilat	IV-A	1	8,240.19
E	18.07.2012	12/1-43	Tadilat		1	6,554.16
F	18.07.2012	12/1-35	Tadilat	IV-A	179	53,077.93
OA	18.07.2012	12/1-45	Tadilat		11	117,415.62
OB	18.07.2012	12/1-47	Tadilat	V-A	53	175,112.08
OC	31.05.2013	12/1-68	Tadilat	V-A	69	183,172.99
OD	31.05.2013	12/1-26	Tadilat	III-A	118	191,269.53
T1	18.07.2012	12/1-50	Tadilat	IV-A	148	25,372.25
T2	18.07.2012	12/1-46	Tadilat	IV-A	116	13,564.69
T3	18.07.2012	12/1-67	Tadilat	IV-A	124	21,928.99
T4	18.07.2012	12/1-28	Tadilat	IV-A	254	45,665.45
<b>TOPLAM</b>					<b>5214</b>	<b>1,684,977.08</b>

**İlgili mevzuat uyarınca 10622 ada 1 parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.**

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti;3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi 10622 ada 1 parselde yer alan 5.214 adet bağımsız bölümdür. Parselin toplam yüzölçümü 201.623,32 m<sup>2</sup>'dir.

Parsel üzerinde, Maslak 1453 Projesi kapsamında yapı ruhsatlarına göre; 4681 adet konut, 533 ticaret amaçlı bağımsız bölüm olmak üzere toplam 5.214 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**A1 Blok;** 151 adet konut, 5 adet çok katlı dükkan, 1 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 157 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 49 katlı blokun toplam inşaat alanı 56.485,80 m<sup>2</sup> dir.

**A2 Blok;** 259 adet konut, 5 adet çok katlı dükkan, 1 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 157 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 52 katlı blokun toplam inşaat alanı 56.261,90 m<sup>2</sup> dir.

**A3 Blok;** 225 adet konut, 3 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 228 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 55 katlı blokun toplam inşaat alanı 52.292,00 m<sup>2</sup> dir.

**A4 Blok;** 259 adet konut, 4 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 264 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 50 katlı blokun toplam inşaat alanı 57.648,70 m<sup>2</sup> dir.

**A5 Blok;** 225 adet konut, 3 adet çok katlı dükkan ve 4 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 264 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 51 katlı blokun toplam inşaat alanı 51.419,60 m<sup>2</sup> dir.

**B1 Blok;** 331 adet konut, 3 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 264 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 49 katlı blokun toplam inşaat alanı 76.682,16 m<sup>2</sup> dir.

**B2 Blok;** 230 adet konut, 2 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 264 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 28 katlı blokun toplam inşaat alanı 43.257,90 m<sup>2</sup> dir.

**B3 Blok;** 322 adet konut, 3 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 264 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 28 katlı blokun toplam inşaat alanı 73.228,36 m<sup>2</sup> dir.

**B4 Blok;** 236 adet konut, 2 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 238 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 30 katlı blokun toplam inşaat alanı 47.640,20 m<sup>2</sup> dir.

**C1 Blok;** 147 adet konut, 3 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 150 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 27 katlı blokun toplam inşaat alanı 25.524,10 m<sup>2</sup> dir.

**C2 Blok;** 148 adet konut, 3 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 151 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 27 katlı blokun toplam inşaat alanı 25.159,50 m<sup>2</sup> dir.

**C3 Blok;** 148 adet konut, 4 adet çok katlı dükkan ve 1 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 153 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 30 katlı blokun toplam inşaat alanı 25.917,90 m<sup>2</sup> dir.

**C4 Blok;** 117 adet konut, 4 adet çok katlı dükkan ve 1 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 122 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 24 katlı blokun toplam inşaat alanı

21.651,60 m<sup>2</sup> dir.

**C5 Blok;** 117 adet konut, 5 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 122 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 24 katlı blokun toplam inşaat alanı 21.439,90 m<sup>2</sup> dir.

**C6 Blok;** 77 adet konut, 3 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 80 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 21 katlı blokun toplam inşaat alanı 13.899,66 m<sup>2</sup> dir.

**C7 Blok;** 84 adet konut, 4 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 88 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 24 katlı blokun toplam inşaat alanı 16.006,70 m<sup>2</sup> dir.

**C8 Blok;** 148 adet konut, 3 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 151 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 31 katlı blokun toplam inşaat alanı 25.997,80 m<sup>2</sup> dir.

**C9 Blok;** 117 adet konut, 7 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 124 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 24 katlı blokun toplam inşaat alanı 22.688,10 m<sup>2</sup> dir.

**C10 Blok;** 117 adet konut, 6 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 123 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 22 katlı blokun toplam inşaat alanı 21.020,50 m<sup>2</sup> dir.

**C10 Blok;** 117 adet konut, 6 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 123 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 22 katlı blokun toplam inşaat alanı 21.020,50 m<sup>2</sup> dir.

**C11 Blok;** 148 adet konut, 5 adet çok katlı dükkan olmak üzere toplam 153 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 28 katlı blokun toplam inşaat alanı 26.148,40 m<sup>2</sup> dir.

**C12 Blok;** 113 adet konut, 1 adet çok katlı dükkan ve 1 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 115 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 31 katlı blokun toplam inşaat alanı 24.287,20 m<sup>2</sup> dir.

**C13 Blok;** 84 adet konut, 2 adet çok katlı dükkan ve 3 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 89 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 23 katlı blokun toplam inşaat alanı 16.654,72 m<sup>2</sup> dir.

**C14 Blok;** 77 adet konut, 2 adet çok katlı dükkan ve 4 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 83 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 20 katlı blokun toplam inşaat alanı 14.885,30 m<sup>2</sup> dir.

**C15 Blok;** 159 adet konut, 2 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 161 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 28 katlı blokun toplam inşaat alanı 24.405,10 m<sup>2</sup> dir.

**D Blok;** 1 adet çok katlı dükkandan oluşmaktadır. 8 katlı blokun toplam inşaat alanı 8.140,19 m<sup>2</sup> dir.



**E Blok;** 3 katlı doğalgaz çevrim santrali olarak kullanılan blokun toplam inşaat alanı 6.554,16 m<sup>2</sup> dir.

**F Blok;** 175 adet ofis, 2 adet çok katlı ofis, 1 adet cafe, 1 adet spor merkezi olmak üzere toplam 179 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 18 katlı blokun toplam inşaat alanı 53.077,93 m<sup>2</sup> dir.

**OA Blok;** 4 adet çok katlı dükkan, 7 adet iki katlı dükkan olmak üzere toplam 11 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 11 katlı blokun toplam inşaat alanı 117.415,62 m<sup>2</sup> dir.

**OB Blok;** 1 adet çok amaçlı salon dükkan, 18 adet iki katlı dükkan, 28 adet dükkan, 3 adet çok katlı dükkan, 1 adet moda merkezi, 2 adet tiyatro alanları olmak üzere toplam 53 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 17 katlı blokun toplam inşaat alanı 175.112,08 m<sup>2</sup> dir.

**OC Blok;** 42 adet iki katlı dükkan, 4 çok katlı dükkan, 13 adet dükkan, 10 adet kiosk alanları olmak üzere toplam 69 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 17 katlı blokun toplam inşaat alanı 183.172,99 m<sup>2</sup> dir.

**OD Blok;** 63 adet iki katlı dükkan, 15 çok katlı dükkan, 39 adet dükkan, 1 adet sinema alanları olmak üzere toplam 118 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 18 katlı blokun toplam inşaat alanı 191.269,53 m<sup>2</sup> dir.

**T1 Blok;** 148 adet konuttan oluşmaktadır. 16 katlı blokun toplam inşaat alanı 25.372,25 m<sup>2</sup> dir.

**T2 Blok;** 116 adet konuttan oluşmaktadır. 16 katlı blokun toplam inşaat alanı 13.564,69 m<sup>2</sup> dir.

**T3 Blok;** 124 adet konuttan oluşmaktadır. 17 katlı blokun toplam inşaat alanı 21.928,99 m<sup>2</sup> dir.

**T4 Blok;** 254 adet konuttan oluşmaktadır. 17 katlı blokun toplam inşaat alanı 45.665,45 m<sup>2</sup> dir.

**Projede, tüm bloklarda toplam inşaat alanı 1.684.977,08 m<sup>2</sup> dir.**

- Bağımsız bölümlerin teknik özelliklerinin yer aldığı mahal listesi eklerde sunulmuştur.
- Projede inşaat işleri devam etmekte olup inşaat seviyesi 22.09.2014 tarihi itibarıyla % 26,37'dir.

## 2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için kat irtifakı kurulu değildir.
- İstanbul Şişli Ayazağa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, satış toplam geliri 3.250.000.000,00 ₺+ KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 35,50 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 1.153.750.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.
- Emlak Konut GYO Hukuk Biriminden edinilen, projeye ilişkin “sürmekte olan davalar ve mahkeme süreçlerine ilişkin bilgiler” aşağıdaki gibidir.

### 2010 PLANI

1-) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Üyeleri (Serdar Bayraktar ve ark.),

İst. 1. İdare Mahkemesi'nin 2010/2191 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması, iptali, 5793 Sayılı Kanun'un 7. maddesi ve 2985 Sayılı Kanun'un 4. maddesinin Anayasa Mahkemesi'nce iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda dava konusu imar planlarının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu yönünde görüş bildirilmiş ve mahkeme dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesinde, Danıştay 6. Dairesi'nin 26.06.2014 tarihli 2013/4248 Esas, 2014/5118 K. sayılı dosyası ile onama kararı verilmiştir. 01.10.2014 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunuldu, neticesi beklenmektedir.

2-) TMMOB İstanbul Büyükkent Şubesi,

İst. 8. İdare Mahkemesi'nin 2010/2300 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması, iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak

katılmıştır. Mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda dava konusu imar planlarının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu yönünde görüş bildirilmiş ve mahkeme dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

### 3-)TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

İst. 6. İdare Mahkemesi'nin 2010/2480 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekodu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması, iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine dair verilen karar Danıştay 6. Dairesinin 26.03.2014 tarih, 2013/4225 E., 2014/2354 K. sayılı kararı ile bozulmuştur. İşbu bozma kararına karşı Şirketimiz tarafından Karar Düzeltme kanun yoluna müracaat edilmiştir.

## 2011 PLANI

### 4-) TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2012/401 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekodu Önleme Bölgesi'ne ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.09.2011 tarih ve 103140 sayılı Olur'u kapsamında 29.11.2011 – 29.12.2011 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dava, Toplu Konut İdaresi aleyhine açılmış ise de mahkeme Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınmasına karar vermiştir. 10.05.2012 tarihinde mahkeme davayı görev yönünden reddederek dosyayı Danıştay'a göndermiştir. Dosya, Danıştay 6. Daire'nin 2012/4412 sayılı esasına kaydolmuş olup Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece Yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Yürütmenin durdurulması kararı aleyhine itirazda bulunulmuş olup itirazın neticesi beklenmektedir.

### 5-) Yusuf Özden,

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2012/1913 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekodu



Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 16.09.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu planlara istinaden verilen inşaat ruhsatının iptali ve yürütmesinin durdurulması talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı İdareler yanın davaya müdahil olarak katılmıştır. Davacı yanın yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiş, Davacı yanın red kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'nde yapmış olduğu itiraz da reddedilmiştir. Mahkeme 25.11.2013 tarihli kararı ile davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiştir.

## **2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler**

### **2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler**

- TEM Otoyolu'na yakın konumda olması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Türk Telekom Arena Stadı'nın rapora konu gayrimenkule yakın olması
- Parsel üzerinde nitelikli ve lüks bir projenin geliştirilmiş olması
- Rapora konu projenin yakın çevresinde nitelikli projelerin bulunması

### **2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler**

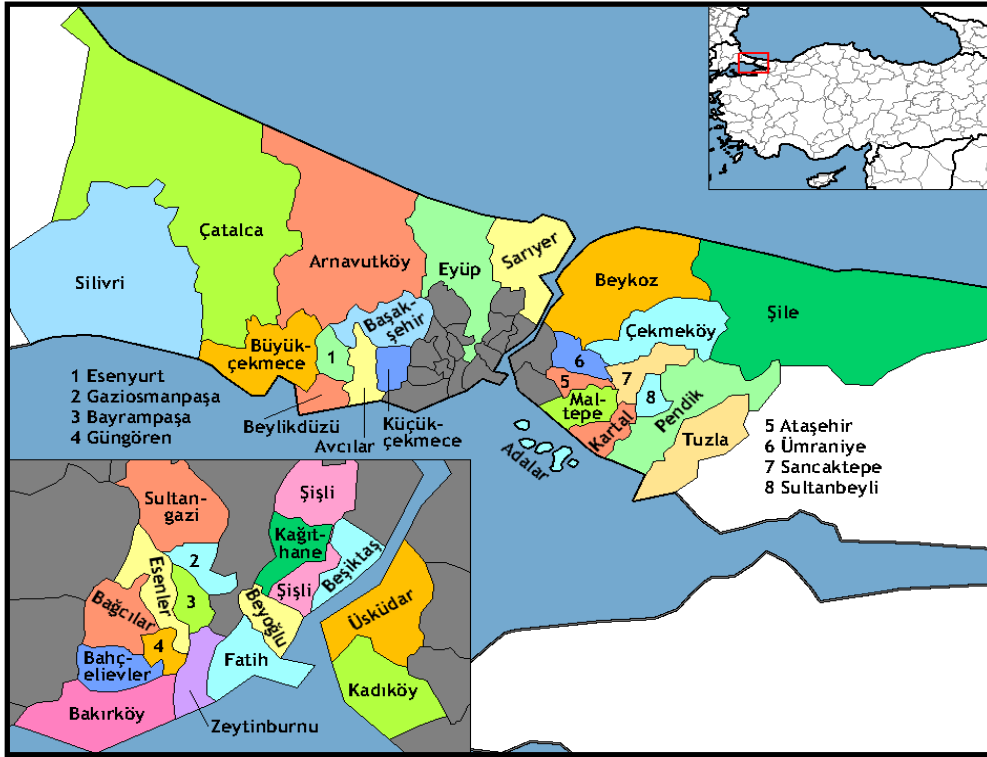
- Rapora konu projenin 2. Dereceden deprem bölgesinde yer almış olması
- Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması kararına itiraz sürecinin ve dava süreçlerinin devam ediyor olması

### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 İstanbul ili

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Kanun" la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

### 3.2 Sarıyer İlçesi

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer alan Sarıyer ilçesi yaklaşık olarak 41 derece kuzey enlemi ile 29 derece doğu boylamının kesiştiği noktada bulunmakta, mücavir ve yoğun yerleşik alan toplamı 14,600 hektardır. Kuzeyde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile komşudur.



Bahçeköy Belediyesi'nin 2008 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olmasıyla son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçesidir. 2012 yılında Şişli Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan; Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallesi, TBMM Komisyonu'nun aldığı bir kararla Sarıyer Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

İlçe Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşmaktadır. Karadeniz'e ve İstanbul Boğazı'na kıyıları olan Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca uzanmaktadır.



Bahçeköy Belediyesi'nin 2008 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olmasıyla son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçesidir. 2012 yılında Şişli Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan; Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallesi, TBMM Komisyonu'nun aldığı bir kararla Sarıyer Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

Sahil sınırı Aşiyan'dan başlayıp Karadeniz kıyılarına kadar uzanmaktadır. Sarıyer merkez olmasına rağmen Boğaz'da Rumelihisarı'ndan başlayan sınır boyunca dizilen Emirgan, İstinye, Yeniköy, Tarabya, Büyükdere önemli semtler arasındadır. İlçenin Karadeniz'e bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da bulunmaktadır. Karadeniz kıyısı, Kumköy'ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı, batısında ise düzdür. Koylar daha çok dere ağızlarındadır. Karadeniz'den İstanbul Boğazı girişte, Garipçe ve Rumelifeneri kaleleri karşılamaktadır. Boğaz açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denilmektedir. Boğaz kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Sahildeki en önemli koylar Büyükdere, Tarabya ve İstinye; başlıca burun ise Yeniköy'dür. Mücavir alanda, Karadeniz kıyısında Kilyos(Kumköy), Kısırkaya, iç kesimlerde Gümüşdere, Uskumruköy, Zekeriyaköy, Demirciköyve Bahçeköy bulunmaktadır. Boğaz girişinde ise Rumelifeneri, ön görünümde ise Garipçe Köyü yer almaktadır. Sarıyer, bir ilçe belediyesi, 27 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Köyler: Kumköy (Kilyos), Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Zekeriyaköy, Kısırkaya, Rumelifenerive Uskumruköy. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 verilerine göre ilçe nüfusu 335.598 kişi olup, bunun 166.574'ü erkek, 169.024'ü ise kadındır. Sarıyer sahilde yalılar, villalar, siteler ve tepelerde gecekondulardan oluşmaktadır. İlçenin kuzeyinde ise modern köyler kurulmuştur. Yerleşimdeki bu farklılık Sarıyer'deki kültürel ve toplumsal çeşitliliği de beraberinde getirmiştir.

## 4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

#### 4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

#### 4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

#### 4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.



## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

İmar Durumu	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m <sup>2</sup> )	İlgilisi	Açıklama
Konut, H=12,50	26,000.00	150,000,000.00 ₺	<b>5,769.23</b>	ESTATEANDINVEST (0532 302 53 67)	Reşitpaşa Mahallesi
Ticari Kaks= 2.07	16,000.00	124,850,000.00 ₺	<b>7,803.13</b>	Öz Osmanlı Emlak (0532 476 42 21)	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesine yakın konumlu
Ticari, Kaks=2.07	6,850.00	163,699,200.00 ₺	<b>23,897.69</b>	Bodurlar İnşaat (055 802 56 16)	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesine yakın konumlu
Ticari + Konut, H=15.50	1,017.00	10,000,000.00 ₺	<b>9,832.84</b>	Goldpicks Gayrimenkul (0532 287 50 88)	Ayazağa Mahallesi
Konut, H=12.50	350.00	2,500,000.00 ₺	<b>7,142.86</b>	Uğur Sağızlı (0530 244 22 18)	Reşitpaşa Mahallesi, Tuncat Artun Caddesine yakın konumlu
Ticaret, Kaks=1.20	6,850.00	46,535,000.00 ₺	<b>6,793.43</b>	Sezi Gayrimenkul (0532 414 10 05)	Ayazağa Mahallesi
Ticaret, Kaks=2.40	1,750.00	29,510,000.00 ₺	<b>16,862.86</b>	Lux Properties(0532 394 88 04)	Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesine yakın konumlu

### 5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

MASLAK 1453 PROJESİ							
Blok	Nitelik	Min Alan (m <sup>2</sup> )	Maks Alan (m <sup>2</sup> )	Min Satış Fiyatı (₺)	Maks Satış Fiyatı (₺)	Min Birim Satış Fiyatı (₺/ m <sup>2</sup> )	Maks Birim Satış Fiyatı (₺/ m <sup>2</sup> )
A	1+1 Loft Dupleks	166.49	166.49	1,154,000.00	1,154,000.00	6,931.35	6,931.35
	2+1	160.25	160.25	1,100,000.00	1,169,000.00	6,864.27	7,294.85
	3+1	186.80	283.70	1,290,000.00	2,563,000.00 ₺	6,905.78	9,034.19
	3+1 Loft	272.62	272.62	2,733,000.00	2,733,000.00 ₺	10,024.94	10,024.94
	3.5+1	217.01	243.39	1,544,000.00	2,008,000.00 ₺	7,114.88	8,250.13
	4+1	285.49	352.71	2,512,000.00	3,071,000.00 ₺	8,798.91	8,706.87
	4+1 Loft	297.74	294.74	3,126,000.00	3,216,000.00 ₺	10,499.09	10,911.31
B1	1.5+1	96.46	119.52	639,000.00	986,000.00 ₺	6,624.51	8,249.67
	1+0	60.82	97.55	399,000.00	809,000.00 ₺	6,560.34	8,293.18
	1+1	72.31	87.36	480,000.00	703,000.00 ₺	6,638.09	8,047.16
	1+1 Loft	144.11	158.57	1,118,400.00	1,288,000.00 ₺	7,760.74	8,122.60
	2+1	128.39	180.7	1,012,000.00	1,377,000.00 ₺	7,882.23	7,620.37
	2+1 Loft	183.73	231.23	1,649,000.00	1,878,000.00 ₺	8,975.13	8,121.78
	3.5+1 Loft	341.03	364.16	2,643,800.00	2,700,000.00 ₺	7,752.40	7,414.32
	3+1	183.5	247.49	1,409,000.00	1,813,000.00 ₺	7,678.47	7,325.55
	3+1 Loft	213.71	307.78	1,759,000.00	2,404,000.00 ₺	8,230.78	7,810.77
	3+1 Loft Dupleks	346.98	357.36	2,643,000.00	2,654,000.00 ₺	7,617.15	7,426.68
	4.5+1	232.63	263.95	1,814,000.00	1,998,000.00 ₺	7,797.79	7,569.62
	4+1	235.82	288.39	1,794,000.00	2,143,000.00 ₺	7,607.50	7,430.91
C	1+0	64.26	66.64	433,000.00	508,000.00 ₺	6,738.25	7,623.05
	1+1 Dupleks	145.06	149.78	960,000.00	1,004,000.00 ₺	6,617.95	6,703.16
	1+1 Loft Dupleks	144.75	154.73	948,000.00	1,013,000.00 ₺	6,549.22	6,546.89
	1.5+1	132.19	132.19	807,000.00	850,000.00 ₺	6,104.85	6,430.14
	2+1	137.28	202.53	994,000.00	1,348,000.00 ₺	7,240.68	6,655.80
	3+1	198.28	198.62	1,367,000.00	1,426,000.00 ₺	6,894.29	7,179.54
	3+1 Loft Dupleks	370.19	370.19	2,381,000.00	2,381,000.00 ₺	6,431.83	6,431.83
T	1+1	94.4	106.53	608,000.00	780,000.00 ₺	6,440.68	7,321.88
	2+1	136.5	163.99	903,000.00	1,206,000.00 ₺	6,615.38	7,354.11
	2.5+1	143.13	190.01	858,000.00	1,423,000.00 ₺	5,994.55	7,489.08

Konum	Nitelik	Min Alan (m <sup>2</sup> )	Maks Alan (m <sup>2</sup> )	Min Satış Fiyatı (₺)	Maks Satış Fiyatı (₺)	Min Birim Satış Fiyatı (₺/ m <sup>2</sup> )	Maks Birim Satış Fiyatı (₺/ m <sup>2</sup> )
Eclipse Maslak	1+0	54.00	56.65	388,000.00	489,000.00	<b>7,185.19</b>	<b>8,631.95</b>
	1+1	67.82	70.49	585,000.00	683,000.00	<b>8,625.77</b>	<b>9,689.32</b>
	2+1	101.59	114.85	830,000.00	994,000.00	<b>8,170.10</b>	<b>8,654.77</b>
	3+1	140.39	146.93	1,116,000.00	1,208,000.00	<b>7,949.28</b>	<b>8,221.60</b>
	4+1	191.29	232.92	1,470,000.00	2,430,000.00	<b>7,684.67</b>	<b>10,432.77</b>
Mashattan	1+1	85.00		813,600.00		<b>9,571.76</b>	
	2+1	110.00		1,017,000.00		<b>9,245.45</b>	
	2+1	135.00		1,243,000.00		<b>9,207.41</b>	
	3+1	170.00		1,559,400.00		<b>9,172.94</b>	
	4+1	255.00		2,825,000.00		<b>11,078.43</b>	
My Home Maslak	1+0	96.43	105.47	554,000.00	601,000.00	<b>5,745.10</b>	<b>5,698.30</b>
	1+1	111.03	111.03	665,000.00	665,000.00	<b>5,989.37</b>	<b>5,989.37</b>
	2+1	116.24	148.03	691,000.00	919,000.00	<b>5,944.60</b>	<b>6,208.20</b>
	3+1	117.19	195.26	813,000.00	1,246,000.00	<b>6,937.45</b>	<b>6,381.24</b>
	4.5+1 Dupleks	314.98	315.07	2,276,000.00	2,340,000.00	<b>7,225.86</b>	<b>7,426.92</b>
Vadi İstanbul	1+1	80.86	90.00	575,570.00	699,170.00	<b>7,118.11</b>	<b>7,768.56</b>
	2+1	137.97	148.00	926,780.00	1,155,500.00	<b>6,717.26</b>	<b>7,807.43</b>
	3+1	165.22	184.00	1,107,130.00	1,341,910.00	<b>6,700.94</b>	<b>7,292.99</b>
	4+1	202.88	244.09	1,585,900.00	2,549,540.00	<b>7,816.94</b>	<b>10,445.08</b>
	5+1 Dupleks	305.00		2,994,720.00		<b>9,818.75</b>	

### 5.1.3 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

Konum	Nitelik	Min Alan(m <sup>2</sup> )	Maks Alan (m <sup>2</sup> )	Min Satış Fiyatı (₺)	Maks Satış Fiyatı (₺)	Min Birim Satış Fiyatı (₺/ m <sup>2</sup> )	Maks Birim Satış Fiyatı (₺/ m <sup>2</sup> )
Eclipse Maslak	Ofis	129.14	188.31	1,185,000.00	1,960,000.00	<b>9,176.09</b>	<b>10,408.37</b>
	Ofis	218.76	347.37	2,065,000.00	4,950,000.00	<b>9,439.57</b>	<b>14,249.94</b>
	Ofis	936.85	1,188.29	8,730,000.00	10,600,000.00	<b>9,318.46</b>	<b>8,920.38</b>
	Ofis	1,463.01	1,516.45	11,920,000.00	13,340,000.00	<b>8,147.59</b>	<b>8,796.86</b>
	Dükkan	75.29	123.67	850,000.00	2,006,000.00	<b>11,289.68</b>	<b>16,220.59</b>
	Dükkan	249.40	794.77	3,110,000.00	5,546,000.00	<b>12,469.93</b>	<b>6,978.12</b>
My Home	Ofis	103.00		1,120,000.00		<b>10,873.79</b>	
	Ofis	542.00		5,572,000.00		<b>10,280.44</b>	



## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları gibi tüm etkenler birlikte incelenerek 10622 ada 1 parsel birim m<sup>2</sup> değerinin **5.000,00 ₺/m<sup>2</sup>**, 1063 ada 2 parsel birim m<sup>2</sup> değerinin **3.600,00 ₺/m<sup>2</sup>**, 1 ada 155 parsel birim m<sup>2</sup> değerinin **3.600,00 ₺/m<sup>2</sup>** üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde öğrenilen; gayrimenkullerin tabi olduğu imar planlarının yürütmeyi durdurma kararına ilişkin mahkeme süreçlerinin devam etmesi sebebi ile gayrimenkullerin tabi olduğu en son plan olan “18.04.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ayazağa Gecekonu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” uyarınca sahip oldukları fonksiyon ve yapılaşma koşullarına göz önünde bulundurularak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

10623 ada 1 parsel (İlköğretim Alanı) ve 1 ada 156 parsel (Dini Tesis Alanı) DOP parselleri olması sebebi ile ilgili kuruma bedelsiz olarak terk edileceklerdir. Bu nedenle taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. için ticari bir değer ifade etmemekte olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Fonksiyon	m <sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (₺)
10622/1	201.623,31	Konut Alanı	5.000,00	1.008.116.550,00
10623/2	4.729,30	Özel Sağlık Alanı	3.600,00	17.025.480,00
1/155	2.515,04	Özel Kreş Alanı	3.600,00	9.054.144,00
<b>Toplam</b>	<b>208.867,65</b>			<b>1.034.196.174,00</b>

## 5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Maslak 1453 Projesi kapsamında, onaylı çarşaf listeye göre toplam konut alanı 567.301,69 m<sup>2</sup>, toplam ofis alanı 34.669,38 m<sup>2</sup>, toplam dükkan alanı 155.064,43 m<sup>2</sup> ve diğer ticari alanlar ise 42.230,90 m<sup>2</sup>'dir.

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucunda ortalama satış m<sup>2</sup> birim değerleri konutlar için 5.000,00 ₺/m<sup>2</sup>, dükkanlar için 8.000,00 ₺/m<sup>2</sup>, ofisler için 6.500,00 ₺/m<sup>2</sup> ve diğer ticari birimler için 4.500,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %50, 2015 yılında %30, 2016 yılında %10 ve 2017 yılında %10 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır.

Satış fiyatlarına yıllık %8 artış uygulanarak satış hızı ve hasılat geliri dört yıllık projeksiyonda hesaplanmıştır.

Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

<b>GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ</b>				
	<b>Ofis</b>	<b>Dükkan</b>	<b>Konut</b>	<b>Diğer Ticari Birimler</b>
<b>Projenin Satılabilir Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	34.669,38	155.064,43	567.301,69	42.230,90
<b>Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m<sup>2</sup> Satış Değeri (₺/m<sup>2</sup>)</b>	6.500,00 ₺	8.000,00 ₺	5.000,00 ₺	4.500,00 ₺
<b>Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m<sup>2</sup> Satış Değeri (₺/m<sup>2</sup>)</b>	7.020,00 ₺	8.640,00 ₺	5.400,00 ₺	4.860,00 ₺
<b>Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m<sup>2</sup> Satış Değeri (₺/m<sup>2</sup>)</b>	7.581,60 ₺	9.331,20 ₺	5.832,00 ₺	5.248,80 ₺
<b>Projenin 2017 Yılındaki (4. Yıl) Ortalama m<sup>2</sup> Satış Değeri (₺/m<sup>2</sup>)</b>	8.188,13 ₺	10.077,70 ₺	6.415,20 ₺	5.668,70 ₺
<b>Projenin Ortalama Satış m<sup>2</sup> Birim Fiyatı (₺/m<sup>2</sup>)</b>				6.003,35
<b>GELİRLER</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Projenin Öngörülen Satış Hızı</b>	<b>50,00%</b>	<b>30,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,00%</b>
<b>Projenin Satış Geliri (₺)</b>	2.246.206.955,00 ₺	1.455.542.106,84 ₺	523.995.158,46 ₺	572.531.778,05 ₺
<b>TOPLAM GELİRLER (₺)</b>	<b>2.246.206.955,00 ₺</b>	<b>1.455.542.106,84 ₺</b>	<b>523.995.158,46 ₺</b>	<b>572.531.778,05 ₺</b>
<b>İndirgeme Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,91</b>	<b>0,83</b>	<b>0,75</b>
<b>İndirgenmiş Nakit Akışı</b>	<b>2.246.206.955 ₺</b>	<b>1.323.220.097 ₺</b>	<b>433.053.850 ₺</b>	<b>430.151.599 ₺</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TOPLAM SATIŞ HASILATI) (₺)</b>				<b>4.798.275.998 ₺</b>
<b>PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (₺)</b>				<b>4.432.632.501 ₺</b>

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile yukarıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **4.432.632.500,93 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Tabloda hesap edilen proje değerinden hesap edilen değer üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 35,50 hasılat payı, aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

$4.432.632.500,93 ₺ \times 0,3550 = 1.573.584.537,83 ₺$  olarak hesaplanmıştır.



Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **1.034.196.174,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla son hakedişe göre projenin tamamlanma oranı % 26,37 dir.

İnşaat maliyeti hesaplamasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre yapı sınıflarına ait maliyet birim bedelleri kullanılmıştır. Buna göre ruhsat alanları üzerinden toplam inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir. A1 – T4 blokları yapı yükseklikleri 51,50 m'yi aştığı için V-A yapı grubu sınıfına, D blok (yapı yüksekliği 42,50 m) IV-A yapı gurubu sınıfına, E blok (yapı yüksekliği 21,50 m) ise III-B yapı gurubu sınıfına girmektedir. Bunun yanında, mimari ve inşaat teknolojileri bakımından nitelikli bir proje olması sebebi ile birim maliyetlerin %50 oranında daha fazla olabileceği kanaatine varılmıştır. OA-OB-OC ve OD blokların yapı sınıfları ise aynı tip olduklarından 1.150,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır. Altyapı ve çevre düzenlemesi vb. Maliyetlerin, inşaat maliyetlerinin % 5'i kadar olacağı kabul edilmiştir.

Blok	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (₺/m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı Maliyeti (₺)
A1	56.485,90	1.725,00	97.438.177,50
A2	59.261,90	1.725,00	102.226.777,50
A3	52.292,00	1.725,00	90.203.700,00
A4	57.648,70	1.725,00	99.444.007,50
A5	51.419,60	1.725,00	88.698.810,00
B1	76.682,16	1.725,00	132.276.726,00
B2	43.257,90	1.725,00	74.619.877,50
B3	73.228,36	1.725,00	126.318.921,00
B4	47.640,20	1.725,00	82.179.345,00
C1	25.524,10	1.725,00	44.029.072,50
C2	25.159,50	1.725,00	43.400.137,50
C3	25.917,90	1.725,00	44.708.377,50
C4	21.651,60	1.725,00	37.349.010,00
C5	21.439,90	1.725,00	36.983.827,50
C6	13.899,66	1.725,00	23.976.913,50
C7	16.006,70	1.725,00	27.611.557,50
C8	25.997,80	1.725,00	44.846.205,00
C9	22.688,10	1.725,00	39.136.972,50
C10	21.020,50	1.725,00	36.260.362,50
C11	26.148,40	1.725,00	45.105.990,00
C12	24.287,20	1.725,00	41.895.420,00
C13	16.654,72	1.725,00	28.729.392,00
C14	14.885,30	1.725,00	25.677.142,50
C15	24.405,10	1.725,00	42.098.797,50
D	8.240,19	1.050,00	8.652.199,50
E	6.554,16	825,00	5.407.182,00
F	53.077,93	1.725,00	91.559.429,25
OA	117.415,62	1.150,00	135.027.963,00
OB	175.112,08	1.150,00	201.378.892,00
OC	183.172,99	1.150,00	210.648.938,50
OD	191.269,53	1.150,00	219.959.959,50
T1	25.372,25	1.725,00	43.767.131,25
T2	13.564,69	1.725,00	23.399.090,25
T3	21.928,99	1.725,00	37.827.507,75
T4	45.665,45	1.725,00	78.772.901,25
<b>TOPLAM</b>	<b>1.684.977,08</b>		<b>2.511.616.714,25</b>
<b>Altyapı Çevre Düzenlemesi</b>			<b>125.580.835,71</b>
<b>Toplam İnşaat maliyeti</b>			<b>2.637.197.549,96</b>

Toplam inşaat maliyeti 2.637.197.549,96 ₺ olup, projenin % 26,37 inşaat seviyesine göre mevcut durumda yapılan inşai yatırımlarının değeri bu değerin 695.428.993,93 ₺ dir. Buna göre projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 1.034.196.174,00 ₺ + 695.428.993,93 ₺ = **1.729.625.167,93 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise 1.729.625.167,93 ₺ x 0,3550= **614.016.934,61 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Bununla birlikte mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olan projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri **1.034.196.174,00 ₺ boş arsa değeri** olarak kabul edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen asgari şirket payı toplam geliri **1.573.584.537,83 ₺** dir.

### **5.2.3 Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri**

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen taban m<sup>2</sup> fiyatları üzerinden kat, cephe, ünite niteliği, bağımsız bölüm konumları gibi kriterler doğrultusunda şerefiyelendirme yapılmıştır. Değer tablosu ekte yer almaktadır.

### **5.3 En Verimli Kullanım Analizi**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “sosyal donatı alanları ve ticari birimleri ile birlikte bütüncül ve nitelikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerlemeye konu proje, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi 10622 ada 1 no.lu, 10623 ada 1, 2 no.lu, 1 ada 155 parsel ve 1 ada 156 no.lu parsellerden oluşan Maslak 1453 Projesidir. Proje kapsamındaki; 10622 ada 1 no.lu parsel 201.623,32 m<sup>2</sup>, 10623 ada 1 parsel 7.996,27 m<sup>2</sup>, 10623 ada 2 parsel 4.729,30 m<sup>2</sup>, 1 ada 155 parsel 2.515,04 m<sup>2</sup> 1 ada 156 parsel 5.685,49 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsellerin tabi olduğu uygulama imar planı hakkında yürütmeyi durdurma kararı bulunmakla birlikte, konu ile ilgili dava süreci devam etmektedir. Söz konusu plan kapsamında 10622 ada 1 parsel “Konut Alanı”, 10623 ada 1 parsel “İlköğretim Alanı”, 10623 ada 2 parsel “Özel Sağlık Alanı”, 1 ada 155 parsel “Özel Kreş Alanı”, 1 ada 156 parsel “Dini Tesis Alanı” lejantında bulunmaktadır.

Alana ilişkin yeni imar planı TOKİ tarafından hazırlanmış ve Bakanlıkta onay aşamasında olup, yeni plana göre 10622 ada 1 parsel “Konut Alanı”, 10623 ada 1 parsel “Park”, 10623 ada 2 parsel “İlkokul Alanı”, 1 ada 155 parsel “Park” ve 1 ada 156 parsel “Dini Tesis Alanı” lejantlarına sahiptir.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir. Maslak 1453 Projesi kapsamında yapı ruhsatlarına ve onaylı çarşaf listelerine göre bulunan; 4681 adet konut, 533 ticaret amaçlı bağımsız bölüm olmak üzere toplam 5.214 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı değerleri ekte sunulmuş olup toplam değeri 4.108.441.968,89 ₺ hesaplanmıştır.

**Rapora konu parseller üzerinde inşa edilecek olan projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır**

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

<b>Rapor Numarası</b>	<b>EMLAK KONUT-11.11-181</b>
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2011



İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

#### Değerleme Uzmanı

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

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

#### Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- 5214 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- 4- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 6- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 7- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 9- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- 10- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi