



2017



MASLAK 1453 PROJESİ
Sarıyer/İSTANBUL

2017/0328

29.12.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 29.12.2017 tarihinde, 2017/0328 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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



beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
RAPOR NO	20170328
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Istanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu Parsel Üzerindeki Maslak 1453 Projesi
KOORDİNATLARI	41.117590, 29.008827
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 3.2. ve 3.2.1.
İMAR DURUMU	Rapor konusu parseller, 19.01.2016 T.T. Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadırlar. (Bkz. Madde 3.3.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Maslak 1453 Projesi bünyesinde geliştirilmekte olan kat mülkiyeti kurulmuş 101 adet bağımsız bölümünün güncel rayiç değer tespiti ve kat irtifakı devam eden 175 adet bağımsız bölüm ile henüz kat irtifakı tesis edilmemiş 1 adet okulun (toplam 277 adet) anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	4.376.869.200,00	1.145.777.277,48
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	1.503.846.200,00	393.677.015,71
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	7.350.358.321,80	1.924.177.571,15
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	2.609.377.204,24	683.083.037,76

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,82 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde iskam alınmış ve kat mülkiyetine geçmiş, A1-A2-A3-A4-A5-B4-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-T1-T2-T3 Blokların bina, diğer blokların proje başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda ekli tabloda dağıtılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	10
3.3.	Parselin İmar Bilgisi	21
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	27
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	27
3.4.2	Belediye İncelemesi	27
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	30
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	31
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	38
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	39
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	39
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	39
3.11.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	40
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	50
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	51
4.1.	Değer Tanımları	51
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	51
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	51
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	51
4.1.4.	Faal İşletme Değeri	52
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	52
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	52

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	52
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	53
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	53
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	53
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	53
4.3.2.	Varsayımlar	54
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	54
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	54
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	55
4.3.6.	Şerefiye	55
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	55
4.3.8.	Rapor Tarihi	55
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	56
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	56
5.2.	2017 – IV. Çeyrek Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme	57
5.3.	Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar.....	62
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	64
5.4.1.	İstanbul İli	64
5.4.2.	Sarıyer İlçesi (*).....	66
5.4.3.	Maslak Semtî.....	68
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	69
6.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi	69
6.1.1.	Kat Mülkiyeti Kurulmuş Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti	75
6.1.2.	Projenin Mevcut Durum Değeri.....	78
6.1.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri	82
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	84
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	85

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017/0328 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, "İstanbul Şişli Ayazağa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamındaki, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesi bünyesinde geliştirilmekte olan kat mülkiyeti kurulmuş 101 adet bağımsız bölümünün güncel rayiç değer tespiti ve kat irtifakı devam eden 175 adet bağımsız bölüm ile henüz kat irtifakı tesis edilmemiş 1 adet okulun (toplam 277 adet) anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 29.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesi bünyesinde geliştirilmekte olan kat mülkiyeti kurulmuş 101 adet bağımsız bölümünün güncel rayiç değer tespiti ve kat irtifakı devam eden 175 adet bağımsız bölüm ile henüz kat irtifakı tesis edilmemiş 1 adet okulun (toplam 277 adet) anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu parsellerden 10622/2 nolu parseldeki blokların tamamında 06.10.2016 tarihinde kat irtifakı kurulmuş, kısmi bloklarda 03.03.2017 tarih ve 2168 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Beher bağımsız bölümün tapu kayıt bilgileri raporumuz ekinde sunulmuştur. Diğer taşınmazlara ait tapu kayıt bilgileri TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir.

SAHİBİ-HİSSESİ : Emlak Konut GYO A.Ş.-Tam
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Sarıyer
MAHALLESİ : M. Ayazağa

ADA NO	PARSEL NO	ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
10640	2	ARSA	7.194,56	11173	34	3297	09.11.2016
1	156	ARSA	5.685,49	1453	30	2874	26.1.2012
1	158	PARK	329,93	4613	30	2960	11.03.2013
1	161	PARK	356,66	4617	30	2962	11.03.2013

İş bu proje için yapılan sözleşme kapsamındaki 1 ada 156 nolu parsel (Dini Tesis Alanı), imar fonksiyonu gereği yapılaşması tamamlandığında ilgili kuruma bedelsiz olarak terk edilecektir. 1 ada 158 ve 161 nolu parseller ise park alanı/ pilon yeri olarak ayrılmış olup terk edilmesi gereken parsellerdir. Bu nedenle bu üç parsel, değerlendirme dışı bırakılmıştır.

Rapor konusu bağımsız bölümlerin bir kısmı için kat irtifakı kurulmuş, bir kısmı kat mülkiyetine geçmiş olup bağımsız bölümlerin tapu kayıt bilgileri aşağıda sunulmuştur.

SAHİBİ-HİSSESİ : Emlak Konut GYO A.Ş.-Tam
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Sarıyer
MAHALLESİ : M. Ayazağa
ADA NO : 10622
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : A1-A2-A3-A4-A5-B4-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-T1-T2-T3 Betonarme Bloklar Kİ'den KM'ye geçmiştir. Diğer Bloklar Kİ'den KM'ye Geçmemiştir.
YÜZÖLÇÜMÜ : 183.484,18
TAPU TARİHİ : 06.10.2016
YEVMIYE NO : 9875



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
1	A1	1-2.Bodrum Kat	152	Ofis ve İşyeri	118/800186	214	21143
2	A1	1-2-3.Bodrum Kat	153	Ofis ve İşyeri	522/800186	214	21144
3	A1	1-2.Bodrum Kat	154	Ofis ve İşyeri	152/800186	214	21145
4	A1	1-2-3.Bodrum Kat	155	Ofis ve İşyeri	340/800186	214	21146
5	A1	1-2-3.Bodrum Kat	156	Ofis ve İşyeri	348/800186	214	21147
6	A1	1-2-3.Bodrum Kat	157	Ofis ve İşyeri	404/800186	214	21148
7	A1	1-2-3.Bodrum Kat	158	Ofis ve İşyeri	468/800186	214	21149
8	A2	1-2.Bodrum Kat	260	Ofis ve İşyeri	106/800186	217	21409
9	A2	1-2-3.Bodrum Kat	261	Ofis ve İşyeri	520/800186	217	21410
10	A2	1-2.Bodrum Kat	262	Ofis ve İşyeri	178/800186	217	21411
11	A2	1-2-3.Bodrum Kat	263	Ofis ve İşyeri	338/800186	217	21412
12	A2	1-2-3.Bodrum Kat	264	Ofis ve İşyeri	370/800186	217	21413
13	A2	1-2-3.Bodrum Kat	265	Ofis ve İşyeri	344/800186	217	21414
14	A2	1-2-3.Bodrum Kat	266	Ofis ve İşyeri	546/800186	217	21415
15	A3	Zemin-1.kat	226	Ofis ve İşyeri	226/800186	219	21641
16	A3	Zemin-1.kat	227	Ofis ve İşyeri	750/800186	219	21642
17	A3	Zemin-1.kat	228	Ofis ve İşyeri	310/800186	219	21643
18	A4	1-2-3.Bodrum Kat	260	Ofis ve İşyeri	734/800186	222	21903
19	A4	1-2-3.Bodrum Kat	261	Ofis ve İşyeri	452/800186	222	21904
20	A4	1-2-3.Bodrum Kat	262	Ofis ve İşyeri	318/800186	222	21905
21	A4	1-2-3.Bodrum Kat	263	Ofis ve İşyeri	356/800186	222	21906
22	A4	1-2-3.Bodrum Kat	264	Ofis ve İşyeri	196/800186	222	21907
23	A5	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	226	Ofis ve İşyeri	348/800186	224	22133
24	A5	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	227	Ofis ve İşyeri	254/800186	224	22134
25	A5	Zemin-1.kat	228	Ofis ve İşyeri	140/800186	224	22135
26	A5	Zemin-1.kat	229	Ofis ve İşyeri	216/800186	224	22136
27	A5	Zemin-1.kat	230	Ofis ve İşyeri	236/800186	224	22137
28	A5	Zemin-1.kat	231	Ofis ve İşyeri	334/800186	224	22138
29	A5	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	232	Ofis ve İşyeri	402/800186	224	22139
30	B1	31.Kat	295	Mesken	158/800186	227	22434
31	B1	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	332	Ofis ve İşyeri	442/800186	227	22471
32	B1	Zemin-1.kat	333	Ofis ve İşyeri	144/800186	227	22472
33	B1	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	334	Ofis ve İşyeri	338/800186	227	22473
34	B1	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	335	Ofis ve İşyeri	376/800186	227	22474
35	B3	Zemin-1.kat	323	Ofis ve İşyeri	208/800186	231	22843
36	B3	Zemin-1.kat	324	Ofis ve İşyeri	176/800186	231	22844
37	B3	Zemin-1.kat	325	Ofis ve İşyeri	158/800186	231	22845
38	B3	Zemin-1.kat	326	Ofis ve İşyeri	134/800186	231	22846
39	B3	Zemin-1.kat	327	Ofis ve İşyeri	266/800186	231	22847
40	B4	Zemin-1.kat	237	Ofis ve İşyeri	142/800186	234	23084
41	B4	Zemin-1.kat	238	Ofis ve İşyeri	158/800186	234	23085
42	B4	Zemin-1.kat	239	Ofis ve İşyeri	316/800186	234	23086
43	C1	5.Kat	49	Mesken	150/800186	234	23135
44	C1	15.Kat	129	Mesken	150/800186	235	23215

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
45	C1	15.Kat	132	Mesken	142/800186	235	23218
46	C1	15.Kat	134	Mesken	56/800186	235	23220
47	C1	Zemin	148	Ofis ve İşyeri	40/800186	235	23234
48	C1	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	149	Ofis ve İşyeri	460/800186	235	23235
49	C1	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	150	Ofis ve İşyeri	304/800186	235	23236
50	C1	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	151	Ofis ve İşyeri	288/800186	235	23237
51	C10	1-2-3.Bodrum Kat	118	Ofis ve İşyeri	250/800186	246	24353
52	C10	1-2-3.Bodrum Kat	119	Ofis ve İşyeri	356/800186	246	24354
53	C10	1-2-3.Bodrum Kat	120	Ofis ve İşyeri	220/800186	246	24355
54	C10	1-2-3.Bodrum Kat	121	Ofis ve İşyeri	396/800186	246	24356
55	C10	1-2-3.Bodrum Kat	122	Ofis ve İşyeri	592/800186	246	24357
56	C10	1-2-3.Bodrum Kat	123	Ofis ve İşyeri	364/800186	246	24358
57	C11	1-2-3.Bodrum Kat	149	Ofis ve İşyeri	256/800186	248	24507
58	C11	1-2-3.Bodrum Kat	150	Ofis ve İşyeri	352/800186	248	24508
59	C11	1-2-3.Bodrum Kat	151	Ofis ve İşyeri	280/800186	248	24509
60	C11	1-2-3.Bodrum Kat	152	Ofis ve İşyeri	394/800186	248	24510
61	C11	1-2.Bodrum Kat	153	Ofis ve İşyeri	238/800186	248	24511
62	C11	1-2-3.Bodrum Kat	154	Ofis ve İşyeri	474/800186	248	24512
63	C12	13.Bodrum Kat	4	Mesken	134/800186	248	24516
64	C12	Zemin Kat-1.kat	114	Ofis ve İşyeri	942/800186	249	24626
65	C12	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	115	Ofis ve İşyeri	268/800186	249	24627
66	C13	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	85	Ofis ve İşyeri	522/800186	250	24712
67	C13	Zemin-1.kat	86	Ofis ve İşyeri	208/800186	250	24713
68	C13	Zemin-1.kat	87	Ofis ve İşyeri	154/800186	250	24714
69	C13	Zemin-1.kat	88	Ofis ve İşyeri	236/800186	250	24715
70	C13	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	89	Ofis ve İşyeri	510/800186	250	24716
71	C14	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	78	Ofis ve İşyeri	456/800186	251	24794
72	C14	Zemin-1.kat	79	Ofis ve İşyeri	172/800186	251	24795
73	C14	Zemin-1.kat	80	Ofis ve İşyeri	118/800186	251	24796
74	C14	Zemin-1.kat	81	Ofis ve İşyeri	138/800186	251	24797
75	C14	Zemin-1.kat	82	Ofis ve İşyeri	336/800186	251	24798
76	C14	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	83	Ofis ve İşyeri	360/800186	251	24799
77	C15	Zemin-1.kat	166	Ofis ve İşyeri	184/800186	252	24965
78	C15	Zemin-1.kat	167	Ofis ve İşyeri	288/800186	252	24966
79	C2	1-2-3.Bodrum Kat	149	Ofis ve İşyeri	674/800186	237	23386
80	C2	1-2-3.Bodrum Kat	150	Ofis ve İşyeri	124/800186	237	23387
81	C2	1-2-3.Bodrum Kat	151	Ofis ve İşyeri	400/800186	237	23388
82	C2	1-2-3.Bodrum Kat	152	Ofis ve İşyeri	238/800186	237	23389
83	C2	1-2-3.Bodrum Kat	153	Ofis ve İşyeri	314/800186	237	23390
84	C2	1-2-3.Bodrum Kat	154	Ofis ve İşyeri	194/800186	237	23391
85	C3	1-2-3.Bodrum Kat	149	Ofis ve İşyeri	698/800186	238	23540
86	C3	1-2.Bodrum Kat	150	Ofis ve İşyeri	122/800186	238	23541
87	C3	1-2-3.Bodrum Kat	151	Ofis ve İşyeri	444/800186	238	23542
88	C3	1-2-3.Bodrum Kat	152	Ofis ve İşyeri	336/800186	238	23543

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAVI	CİLT NO	SAHİFE NO
89	C3	1-2-3.Bodrum Kat	153	Ofis ve İşyeri	330/800186	238	23544
90	C3	1-2.Bodrum Kat	154	Ofis ve İşyeri	162/800186	238	23545
91	C4	10 Kat	75	Mesken	56/800186	239	23620
92	C4	1-2-3.Bodrum Kat	118	Ofis ve İşyeri	662/800186	239	23663
93	C4	1-2.Bodrum Kat	119	Ofis ve İşyeri	154/800186	239	23664
94	C4	1-2-3.Bodrum Kat	120	Ofis ve İşyeri	422/800186	239	23665
95	C4	1-2-3.Bodrum Kat	121	Ofis ve İşyeri	242/800186	239	23666
96	C4	1-2-3.Bodrum Kat	122	Ofis ve İşyeri	322/800186	240	23667
97	C4	1-2.Bodrum Kat	123	Ofis ve İşyeri	172/800186	240	23668
98	C5	1-2.Bodrum Kat	118	Ofis ve İşyeri	108/800186	241	23786
99	C5	1-2.Bodrum Kat	119	Ofis ve İşyeri	134/800186	241	23787
100	C5	1-2-3.Bodrum Kat	120	Ofis ve İşyeri	542/800186	241	23788
101	C5	1-2-3.Bodrum Kat	121	Ofis ve İşyeri	390/800186	241	23789
102	C5	1-2-3.Bodrum Kat	122	Ofis ve İşyeri	376/800186	241	23790
103	C5	1-2.Bodrum Kat	123	Ofis ve İşyeri	220/800186	241	23791
104	C5	1-2.Bodrum Kat	124	Ofis ve İşyeri	170/800186	241	23792
105	C6	Zemin-1 kat	78	Ofis ve İşyeri	158/800186	242	23870
106	C6	Zemin-1 kat	79	Ofis ve İşyeri	258/800186	242	23871
107	C6	Zemin-1.kat	80	Ofis ve İşyeri	376/800186	242	23872
108	C7	Zemin-1 kat	85	Ofis ve İşyeri	500/800186	242	23957
109	C7	Zemin-1.kat	86	Ofis ve İşyeri	328/800186	242	23958
110	C7	Zemin-1.kat	87	Ofis ve İşyeri	270/800186	242	23959
111	C7	Zemin-1.kat	88	Ofis ve İşyeri	180/800186	242	23960
112	C8	Zemin-1.kat	149	Ofis ve İşyeri	338/800186	244	24109
113	C8	Zemin-1 kat	150	Ofis ve İşyeri	208/800186	244	24110
114	C8	Zemin-1 kat	151	Ofis ve İşyeri	176/800186	244	24111
115	C9	1-2-3.Bodrum Kat	118	Ofis ve İşyeri	220/800186	245	24229
116	C9	1-2-3.Bodrum Kat	119	Ofis ve İşyeri	304/800186	245	24230
117	C9	1-2-3.Bodrum Kat	120	Ofis ve İşyeri	224/800186	245	24231
118	C9	1-2-3.Bodrum Kat	121	Ofis ve İşyeri	346/800186	245	24232
119	C9	1-2-3.Bodrum Kat	122	Ofis ve İşyeri	476/800186	245	24233
120	C9	1-2-3.Bodrum Kat	123	Ofis ve İşyeri	410/800186	245	24234
121	C9	1-2-3.Bodrum Kat	124	Ofis ve İşyeri	172/800186	245	24235
122	F1	7-8.Bodrum Kat	1	Ofis ve İşyeri	14378/800186	253	24967
123	OA	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	1	Ofis ve İşyeri	528/800186	255	25176
124	OA	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	2	Ofis ve İşyeri	656/800186	255	25177
125	OA	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	3	Ofis ve İşyeri	952/800186	255	25178
126	OA	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	4	Ofis ve İşyeri	982/800186	255	25179
127	OA	Zemin Kat	8	Ofis ve İşyeri	16/800186	255	25183
128	OA	Zemin Kat	9	Ofis ve İşyeri	10/800186	255	25184
129	OA	Zemin Kat	10	Ofis ve İşyeri	12/800186	255	25185
130	OA	1.Bodrum Kat	11	Ofis ve İşyeri	108/800186	255	25186
131	OA	2.Bodrum Kat	12	Ofis ve İşyeri	96/800186	255	25187
132	OB	Zemin Kat	1	Ofis ve İşyeri	24/800186	255	25188

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
133	OB	Zemin Kat	2	Ofis ve İşyeri	8/800186	255	25189
134	OB	1 Bodrum-Zemin Kat	3	Amfi Tiyatro	710/800186	255	25190
135	OB	Zemin Kat	4	Ofis ve İşyeri	10/800186	255	25191
136	OB	Zemin Kat	5	Ofis ve İşyeri	10/800186	255	25192
137	OB	Zemin Kat	6	Ofis ve İşyeri	10/800186	255	25193
138	OB	Zemin Kat	7	Ofis ve İşyeri	10/800186	255	25194
139	OB	1.-2.Bodrum Kat	8	Ofis ve İşyeri	228/800186	255	25195
140	OB	Zemin-1.-2.Bodrum Kat	9	Ofis ve İşyeri	468/800186	255	25196
141	OB	Zemin-1.-2.Bodrum Kat	10	Ofis ve İşyeri	228/800186	255	25197
142	OB	2.Bodrum Kat	11	Ofis ve İşyeri	24/800186	255	25198
143	OB	2.Bodrum Kat	12	Ofis ve İşyeri	22/800186	255	25199
144	OB	1.-2.Bodrum Kat	13	Ofis ve İşyeri	242/800186	255	25200
145	OB	1.-2.Bodrum Kat	14	Ofis ve İşyeri	182/800186	255	25201
146	OB	1.-2.Bodrum Kat	15	Ofis ve İşyeri	306/800186	255	25202
147	OB	1.-2.Bodrum Kat	16	Ofis ve İşyeri	148/800186	255	25203
148	OB	1.-2.Bodrum Kat	17	Ofis ve İşyeri	276/800186	255	25204
149	OB	2.Bodrum Kat	18	Ofis ve İşyeri	106/800186	255	25205
150	OB	1.-2.Bodrum Kat	19	Ofis ve İşyeri	288/800186	255	25206
151	OB	1.-2.Bodrum Kat	20	Ofis ve İşyeri	204/800186	255	25207
152	OB	2.Bodrum Kat	21	Ofis ve İşyeri	112/800186	255	25208
153	OB	2.Bodrum Kat	22	Ofis ve İşyeri	188/800186	255	25209
154	OB	1.-2.Bodrum Kat	23	Ofis ve İşyeri	308/800186	255	25210
155	OB	1.-2.Bodrum Kat	24	Ofis ve İşyeri	104/800186	255	25211
156	OB	1.-2.Bodrum Kat	25	Ofis ve İşyeri	244/800186	255	25212
157	OB	2.Bodrum Kat	26	Ofis ve İşyeri	174/800186	255	25213
158	OB	2.Bodrum Kat	27	Ofis ve İşyeri	68/800186	255	25214
159	OB	2.Bodrum Kat	28	Ofis ve İşyeri	72/800186	255	25215
160	OB	2.Bodrum Kat	29	Ofis ve İşyeri	132/800186	255	25216
161	OB	2.-4.-5.Bodrum Kat	30	Ofis ve İşyeri	3664/800186	255	25217
162	OB	1.2.3.4.Bodrum Kat	31	Çok Amaçlı Salon-1	5532/800186	255	25218
163	OB	1.2.3.4.Bodrum Kat	32	Çok Amaçlı Salon-2	4620/800186	255	25219
164	OB	Zemin-1.2.3.4.Bodrum Kat	33	Çok Amaçlı Salon-3	5508/800186	255	25220
165	OB	4.Bodrum Kat	34	Ofis ve İşyeri	262/800186	255	25221
166	OB	4.Bodrum Kat	35	Ofis ve İşyeri	54/800186	255	25222
167	OB	4.Bodrum Kat	36	Ofis ve İşyeri	64/800186	255	25223
168	OB	4.Bodrum Kat	37	Ofis ve İşyeri	102/800186	255	25224
169	OB	4.Bodrum Kat	38	Ofis ve İşyeri	12/800186	255	25225
170	OB	4.Bodrum Kat	39	Ofis ve İşyeri	190/800186	255	25226
171	OB	4.Bodrum Kat	40	Ofis ve İşyeri	80/800186	255	25227
172	OB	4.Bodrum Kat	41	Ofis ve İşyeri	88/800186	255	25228
173	OB	4.Bodrum Kat	42	Ofis ve İşyeri	16/800186	255	25229
174	OB	4.Bodrum Kat	43	Ofis ve İşyeri	14/800186	255	25230
175	OB	4.Bodrum Kat	44	Ofis ve İşyeri	162/800186	255	25231

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
176	OB	4.Bodrum Kat	45	Ofis ve İşyeri	108/800186	255	25232
177	OB	4.Bodrum Kat	46	Ofis ve İşyeri	32/800186	255	25233
178	OB	4.Bodrum Kat	47	Ofis ve İşyeri	134/800186	255	25234
179	OB	4.Bodrum Kat	48	Ofis ve İşyeri	98/800186	255	25235
180	OB	4.Bodrum Kat	49	Ofis ve İşyeri	30/800186	255	25236
181	OB	4.Bodrum Kat	50	Ofis ve İşyeri	48/800186	255	25237
182	OB	4.Bodrum Kat	51	Ofis ve İşyeri	50/800186	255	25238
183	OB	4.Bodrum Kat	52	Ofis ve İşyeri	50/800186	255	25239
184	OB	4.Bodrum Kat	53	Ofis ve İşyeri	50/800186	255	25240
185	OB	4.Bodrum Kat	54	Ofis ve İşyeri	52/800186	255	25241
186	OB	4.Bodrum Kat	55	Ofis ve İşyeri	18/800186	255	25242
187	OB	4.Bodrum Kat	56	Ofis ve İşyeri	20/800186	255	25243
188	OB	4.5.6-Bodrum Kat	57	Ofis ve İşyeri	1450/800186	255	25244
189	OB	4.Bodrum Kat	58	Ofis ve İşyeri	38/800186	255	25245
190	OB	4.Bodrum Kat	59	Ofis ve İşyeri	68/800186	255	25246
191	OB	4.Bodrum Kat	60	Ofis ve İşyeri	70/800186	255	25247
192	OB	4.Bodrum Kat	61	Ofis ve İşyeri	152/800186	255	25248
193	OB	5.Bodrum Kat	62	Ofis ve İşyeri	702/800186	255	25249
194	OB	5.Bodrum Kat	63	Ofis ve İşyeri	98/800186	255	25250
195	OB	5.Bodrum Kat	64	Ofis ve İşyeri	56/800186	256	25251
196	OB	5.Bodrum Kat	65	Ofis ve İşyeri	110/800186	256	25252
197	OB	5.Bodrum Kat	66	Ofis ve İşyeri	90/800186	256	25253
198	OB	5.Bodrum Kat	67	Ofis ve İşyeri	92/800186	256	25254
199	OB	5.Bodrum Kat	68	Ofis ve İşyeri	86/800186	256	25255
200	OB	5.Bodrum Kat	69	Ofis ve İşyeri	118/800186	256	25256
201	OB	5.Bodrum Kat	70	Ofis ve İşyeri	32/800186	256	25257
202	OB	5.Bodrum Kat	71	Ofis ve İşyeri	86/800186	256	25258
203	OB	5.Bodrum Kat	72	Ofis ve İşyeri	82/800186	256	25259
204	OB	5.Bodrum Kat	73	Ofis ve İşyeri	112/800186	256	25260
205	OB	5.Bodrum Kat	74	Ofis ve İşyeri	44/800186	256	25261
206	OB	5.Bodrum Kat	75	Ofis ve İşyeri	54/800186	256	25262
207	OB	5.Bodrum Kat	76	Ofis ve İşyeri	48/800186	256	25263
208	OB	5.Bodrum Kat	77	Ofis ve İşyeri	74/800186	256	25264
209	OB	6.Bodrum Kat	78	Ofis ve İşyeri	94/800186	256	25265
210	OC	Zemin-3-4-5-6 Bodrum Kat	1	Ofis ve İşyeri	2342/800186	256	25266
211	OC	Zemin-1-2 Bodrum Kat	2	Ofis ve İşyeri	1650/800186	256	25267
212	OC	Zemin Kat	3	Ofis ve İşyeri	20/800186	256	25268
213	OC	Zemin Kat	4	Ofis ve İşyeri	42/800186	256	25269
214	OC	Zemin Kat	5	Ofis ve İşyeri	20/800186	256	25270
215	OC	Zemin Kat	6	Ofis ve İşyeri	20/800186	256	25271
216	OC	Zemin Kat	7	Ofis ve İşyeri	20/800186	256	25272
217	OD	Zemin - 1 .Kat	1	Ofis ve İşyeri	294/800186	257	25379

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
218	OD	Zemin - 1 .Kat	2	Ofis ve İşyeri	376/800186	257	25380
219	OD	Zemin - 1 .Kat	3	Ofis ve İşyeri	316/800186	257	25381
220	OD	Zemin - 1 .Kat	4	Ofis ve İşyeri	318/800186	257	25382
221	OD	Zemin - 1 .Kat	5	Ofis ve İşyeri	238/800186	257	25383
222	OD	Zemin - 1 .Kat	6	Ofis ve İşyeri	276/800186	257	25384
223	OD	Zemin - 1 .Kat	7	Ofis ve İşyeri	252/800186	257	25385
224	OD	Zemin - 1 .Kat	8	Ofis ve İşyeri	364/800186	257	25386
225	OD	Zemin - 1 .Kat	9	Ofis ve İşyeri	554/800186	257	25387
226	OD	Zemin - 1 .Kat	10	Ofis ve İşyeri	298/800186	257	25388
227	OD	Zemin - 1 .Kat	11	Ofis ve İşyeri	524/800186	257	25389
228	OD	Zemin - 1 .Kat	12	Ofis ve İşyeri	502/800186	257	25390
229	OD	Zemin - 1 .Kat	13	Ofis ve İşyeri	302/800186	257	25391
230	OD	Zemin - 1 .Kat	14	Ofis ve İşyeri	380/800186	257	25392
231	OD	Zemin - 1 .Kat	15	Ofis ve İşyeri	346/800186	257	25393
232	OD	Zemin Kat	16	Ofis ve İşyeri	20/800186	257	25394
233	OD	Zemin Kat	17	Ofis ve İşyeri	112/800186	257	25395
234	OD	Zemin Kat	18	Ofis ve İşyeri	30/800186	257	25396
235	OD	Zemin Kat	19	Ofis ve İşyeri	10/800186	257	25397
236	OD	Zemin Kat	20	Ofis ve İşyeri	10/800186	257	25398
237	OD	7.Bodrum Kat	225	Ofis ve İşyeri	94/800186	259	25603
238	OD	11.Bodrum Kat	226	Ofis ve İşyeri	106/800186	259	25604
239	T4	15.Bodrum Kat	1	Ofis ve İşyeri	150/800186	263	25993
240	T4	15.Bodrum Kat	2	Ofis ve İşyeri	136/800186	263	25994
241	T4	14.Bodrum Kat	6	Ofis ve İşyeri	134/800186	263	25998
242	T4	14.Bodrum Kat	7	Ofis ve İşyeri	128/800186	263	25999
243	T4	14.Bodrum Kat	8	Ofis ve İşyeri	130/800186	263	26000
244	T4	14.Bodrum Kat	19	Ofis ve İşyeri	148/800186	263	26011
245	T4	14.Bodrum Kat	21	Ofis ve İşyeri	236/800186	263	26013
246	T4	13.Bodrum Kat	34	Ofis ve İşyeri	132/800186	263	26026
247	T4	13.Bodrum Kat	35	Ofis ve İşyeri	262/800186	263	26027
248	T4	13.Bodrum Kat	39	Ofis ve İşyeri	148/800186	263	26031
249	T4	13.Bodrum Kat	40	Ofis ve İşyeri	150/800186	263	26032
250	T4	12.Bodrum Kat	48	Ofis ve İşyeri	136/800186	263	26040
251	T4	12.Bodrum Kat	51	Ofis ve İşyeri	140/800186	264	26043
252	T4	12.Bodrum Kat	54	Ofis ve İşyeri	172/800186	264	26046
253	T4	12.Bodrum Kat	55	Ofis ve İşyeri	216/800186	264	26047
254	T4	11.Bodrum Kat	62	Ofis ve İşyeri	96/800186	264	26054
255	T4	11.Bodrum Kat	70	Ofis ve İşyeri	236/800186	264	26062
256	T4	9.Bodrum Kat	105	Ofis ve İşyeri	160/800186	264	26097
257	T4	9.Bodrum Kat	106	Ofis ve İşyeri	122/800186	264	26098
258	T4	9.Bodrum Kat	108	Ofis ve İşyeri	144/800186	264	26100
259	T4	9.Bodrum Kat	112	Ofis ve İşyeri	196/800186	264	26104

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAVI	CİLT NO	SAHİFE NO
260	T4	9.Bodrum Kat	113	Ofis ve İşyeri	150/800186	264	26105
261	T4	9.Bodrum Kat	117	Ofis ve İşyeri	196/800186	264	26109
262	T4	8.Bodrum Kat	127	Ofis ve İşyeri	138/800186	264	26119
263	T4	8.Bodrum Kat	129	Ofis ve İşyeri	138/800186	264	26121
264	T4	8.Bodrum Kat	140	Ofis ve İşyeri	130/800186	264	26132
265	T4	7.Bodrum Kat	158	Ofis ve İşyeri	152/800186	265	26150
266	T4	7.Bodrum Kat	162	Ofis ve İşyeri	114/800186	265	26154
267	T4	6.Bodrum Kat	165	Ofis ve İşyeri	130/800186	265	26157
268	T4	6.Bodrum Kat	166	Ofis ve İşyeri	90/800186	265	26158
269	T4	6.Bodrum Kat	169	Ofis ve İşyeri	132/800186	265	26161
270	T4	6.Bodrum Kat	172	Ofis ve İşyeri	164/800186	265	26164
271	T4	6.Bodrum Kat	178	Ofis ve İşyeri	164/800186	265	26170
272	T4	5.Bodrum Kat	191	Ofis ve İşyeri	124/800186	265	26183
273	T4	5.Bodrum Kat	193	Ofis ve İşyeri	146/800186	265	26185
274	T4	5.Bodrum Kat	201	Ofis ve İşyeri	146/800186	265	26193
275	T4	5.Bodrum Kat	203	Ofis ve İşyeri	124/800186	265	26195
276	T4	4.Bodrum Kat	219	Ofis ve İşyeri	66/800186	265	26211

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

Bevanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 26/09/2016 06.10.2016 tarih ve 9875 yevmiye no.
- K1 den KM ne Çevrilmiştir. 03/03/2017 tarih ve 2168 yevmiye no.
- Özel Eğitim Alanı. 09/11/2016 tarih ve 11173 yevmiye no.

Serhler Hanesi:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05/06/2012 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine) (20.06.2012 – 10594)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl müddetle yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) (27.01.2016 – 827)

Ayrıca rapor konusu bağımsız bölümler üzerinde bulunan eklenti bilgileri aşağıdaki gibidir:

Eklentiler Hanesi:

- A3 Blok 226 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi C8 Blok 6. Bodrum katta 5 nolu depo
- A3 Blok 227 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi A3 Blok 6. Bodrum katta 7 nolu depo

- A3 Blok 228 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi A3 Blok 6. Bodrum katta 8 nolu depo
- C6 Blok 78 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi C6 Blok 6. Bodrum katta 16 nolu depo
- C6 Blok 79 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi C6 Blok 6. Bodrum katta 13 nolu depo
- C6 Blok 80 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi C6 Blok 6. Bodrum katta 14 nolu depo
- C7 Blok 85 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi A3 Blok 6. Bodrum katta 9 nolu depo
- C7 Blok 86 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi C7 Blok 6. Bodrum katta 12 nolu depo
- C7 Blok 87 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi C7 Blok 6. Bodrum katta 11 nolu depo
- C7 Blok 88 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi C7 Blok 6. Bodrum katta 10 nolu depo
- C8 Blok 149 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi C8 Blok 6. Bodrum katta 4 nolu depo
- C8 Blok 150 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi C8 Blok 6. Bodrum katta 2 nolu depo
- C8 Blok 151 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi C8 Blok 6. Bodrum katta 3 nolu depo
- OB Blok 1 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi T2 Blok zemin katta 17 nolu depo
- T4 Blok 1 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 51 nolu depo
- T4 Blok 2 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 50 nolu depo
- T4 Blok 6 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 14. Bodrum katta 86 nolu depo
- T4 Blok 7 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 14. Bodrum katta 85 nolu depo
- T4 Blok 8 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 14. Bodrum katta 84 nolu depo

- T4 Blok 19 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 14. Bodrum katta 73 nolu depo
- T4 Blok 21 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 14. Bodrum katta 68 nolu depo
- T4 Blok 34 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 13. Bodrum katta 97 nolu depo
- T4 Blok 35 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 13. Bodrum katta 99 nolu depo
- T4 Blok 39 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 13. Bodrum katta 93 nolu depo
- T4 Blok 40 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 13. Bodrum katta 92 nolu depo
- T4 Blok 48 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 12. Bodrum katta 123 nolu depo
- T4 Blok 51 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 12. Bodrum katta 122 nolu depo
- T4 Blok 54 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 12. Bodrum katta 117 nolu depo
- T4 Blok 62 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 45 nolu depo
- T4 Blok 70 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 11. Bodrum katta 134 nolu depo
- T4 Blok 105 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 16. Bodrum katta 6 nolu depo
- T4 Blok 106 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 7 nolu depo
- T4 Blok 108 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 64 nolu depo
- T4 Blok 112 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 9. Bodrum katta 150 nolu depo
- T4 Blok 113 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 66 nolu depo
- T4 Blok 117 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 9. Bodrum katta 149 nolu depo

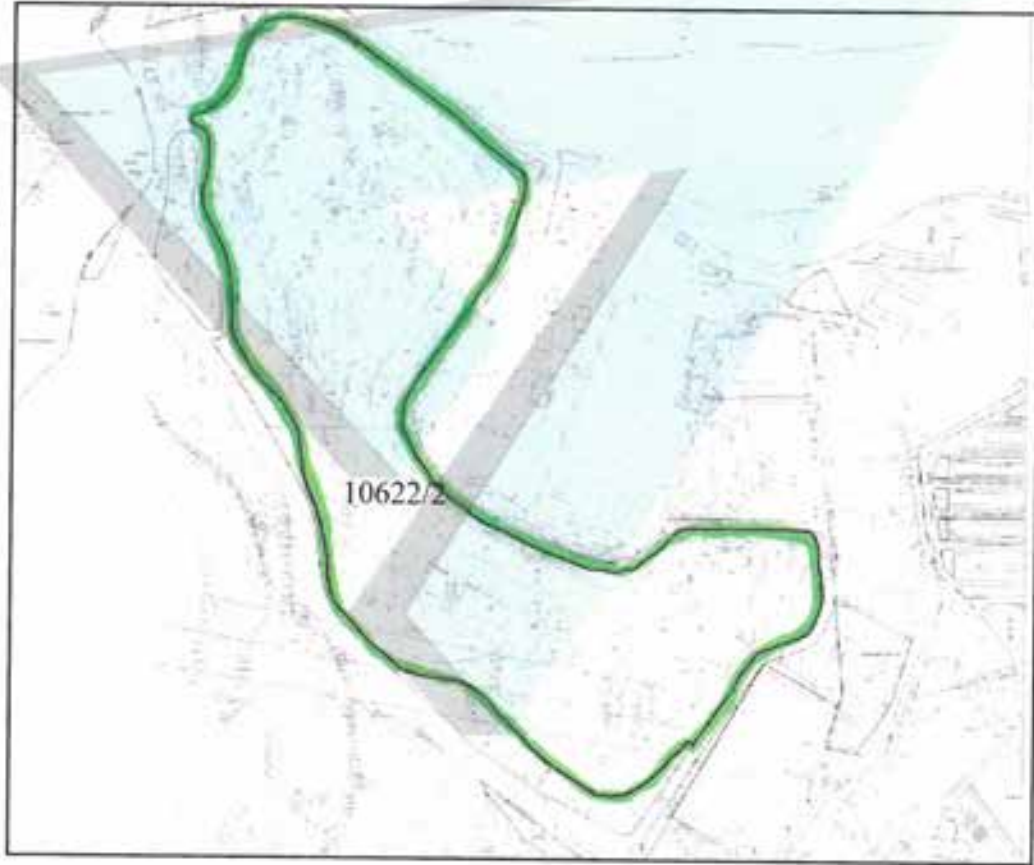
- T4 Blok 127 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 60 nolu depo
- T4 Blok 129 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 8. Bodrum katta 159 nolu depo
- T4 Blok 140 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 8. Bodrum katta 153 nolu depo
- T4 Blok 158 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 7. Bodrum katta 160 nolu depo
- T4 Blok 165 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 13 nolu depo
- T4 Blok 166 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 14 nolu depo
- T4 Blok 169 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 17 nolu depo
- T4 Blok 169 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 17 nolu depo
- T4 Blok 172 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 6. Bodrum katta 169 nolu depo
- T4 Blok 178 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 6. Bodrum katta 168 nolu depo
- T4 Blok 191 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 15. Bodrum katta 23 nolu depo
- T4 Blok 193 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 5. Bodrum katta 175 nolu depo
- T4 Blok 201 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 5. Bodrum katta 174 nolu depo
- T4 Blok 203 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi 5. Bodrum katta 172 nolu depo.

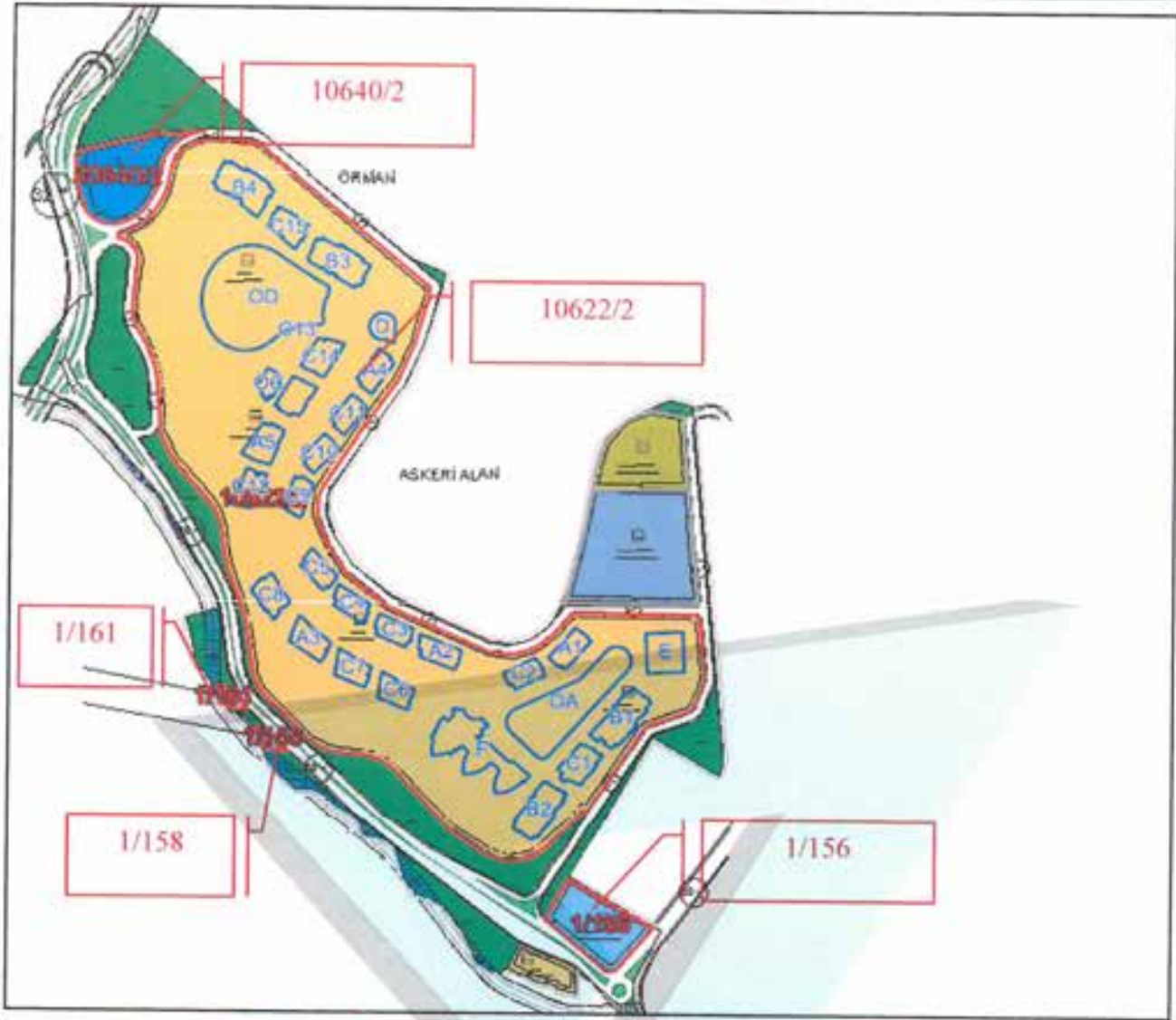
Yukarıda bahsedilen şerh ve notlar, taşınmazların tasarrufunda herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır. Bu sebeple konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yapı iskan mevcut A1-A2-A3-A4-A5-B4-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-C15-T1-T2-T3-OB-OC-OD bloklar "bina", kat irtifakı kurulmuş olan diğer bloklar ise "proje" olarak Emlak Konut GYO A.Ş. portföyünde bulunmalarında ve gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

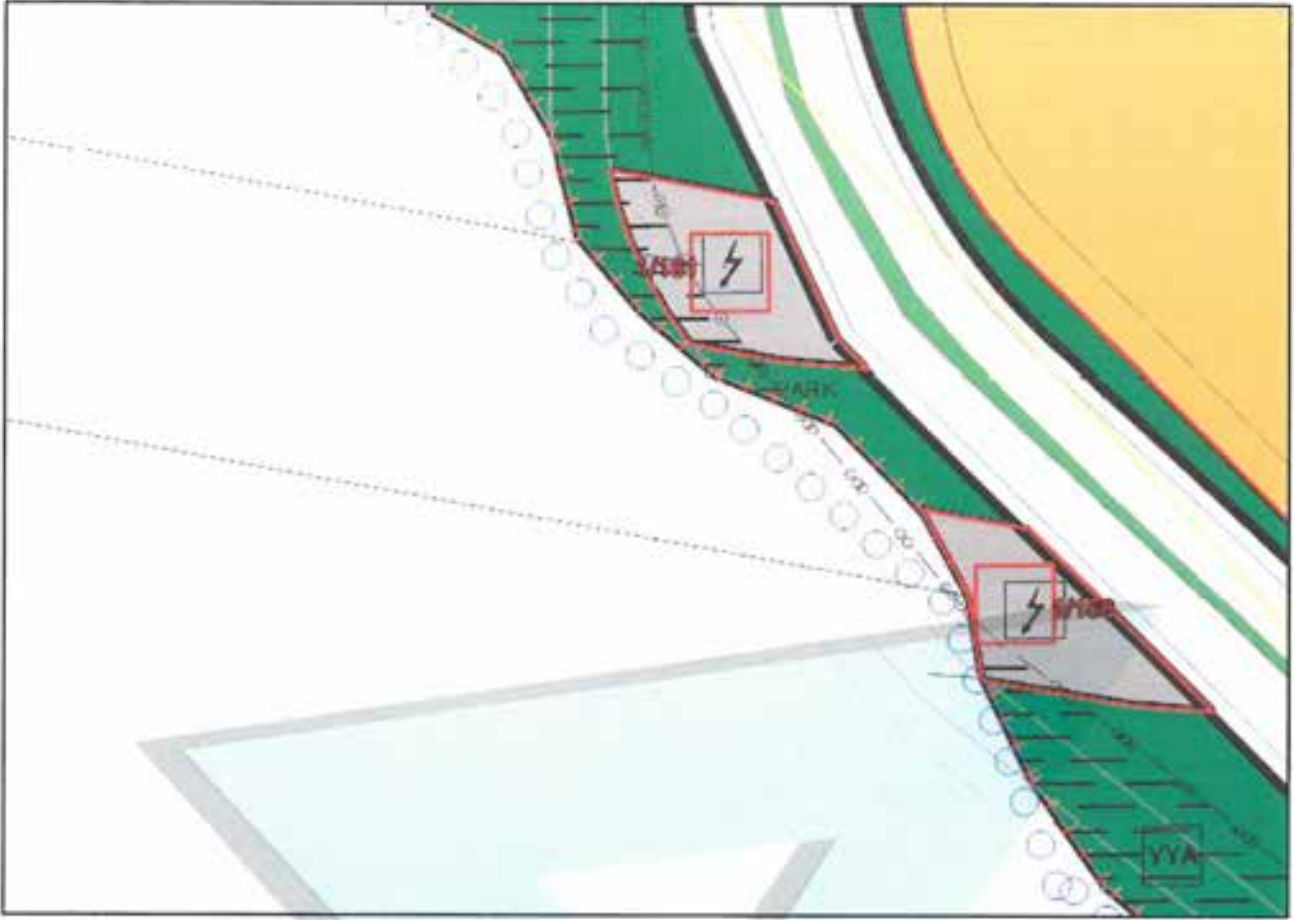
3.3. Parselin İmar Bilgisi

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

ADA/ PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA KOŞULLARI
10622/2	KONUT ALANI	Taks:0.55, Emsal:2.20
10640/2	ÖZEL EĞİTİM ALANI	Emsal :2.00
1/156	DİNİ TESİS ALANI	-
1/158	PARK/PİLON YERİ	-
1/161	PARK/PİLON YERİ	-







A- Genel Hükümler

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

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

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

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

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

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

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

19. Planlama Alanında Yençok=Serbest'tir.

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

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

B- Özel Hükümler

B.1- Ticaret + Konut Alanları:

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

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

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

B.2- Özel Eğitim Alanı

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

B.3- Park Alanı

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

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

3. Bu Alanda; Birim Taban Alanı $50m^2$ 'yi, Toplam Taban Alanı İse $0,03$ 'ü Geçmeyen $Yençok=4,50m$. Yüksekliğinde 1 Katlı, Kalıcı Olmayan Ve Sökülüp Takılabilir Elemanlardan Oluşan Temelsiz Yapılar İle Açık Hava Spor Alanları, Gezi Alanları, Yürüyüş, Koşu, Bisiklet Parkuru, Açık Oyun Alanları, Süs Havuzu, Göletler Vb. Birimler Yer Alabilir.

B.4- Belediye Hizmet Alanı

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

B.5- Askeri Alan

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

B.6- Cami Alanı

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

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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

10622 ada 2 nolu parsel kapsamındaki blokların bir kısmı üzerinde 03.03.2017 tarih ve 2168 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti bir kısmı üzerinde ise 06.10.2016 tarih ve 9875 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

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

Dava Durumu-1: İstanbul 1. İdare Mahkemesinde; Şişli, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ait 2010 tarihli 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UIP'nin iptali talebi ile Nimet Karabulut tarafından açılan davadır. Emlak Konut GYO A.Ş. davaya davalı yanında Müdahil olarak katılmıştır. Dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. 15.04.2013 tarihinde Danıştay'da Yürütmeyi Durdurma talepli temyiz edilmiştir.

Danıştay 6. Dairesinin 26.06.2014 tarihli 2013/4248 Esas, 2014/5118 K. sayılı dosyası ile onama kararı verilmiştir. 01.10.2014 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur. Aleyhte sonuçlanan ilgili davanın Temyiz sürecinin devam etmekte olduğu bilgisi Emlak Konut GYO A.Ş. den öğrenilmiştir.

Dava Durumu-2: İstanbul 8. İdare Mahkemesinde; İstanbul İli Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ilişkin 2010 tarihli 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UIP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi ile TMMOB Mimarlar Odası tarafından açılan davadır. Emlak Konut GYO A.Ş. davaya davalı yanında Müdahil olarak katılmıştır. 31.01.2013 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. 14.03.2013 tarihinde Danıştayda Yürütmeyi Durdurma talepli temyiz miştir. 01.07.2013 tarihinde yürütmeyi Durdurma talebi reddedilmiştir. Aleyhte sonuçlanan ilgili davanın Temyiz neticesinin beklenmekte olduğu bilgisi Emlak Konut GYO A.Ş. den öğrenilmiştir.

Dava Durumu-3: İstanbul 6. İdare Mahkemesinde; İstanbul ili Şişli İlçesi Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmenin durdurulması istemli TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davadır. Emlak Konut GYO ve Yüklenici firma davaya Müdahil olmuştur. Yerel Mahkemece davanın reddine karar verilmiş ancak davacının temyizi üzerine Danıştay 6. Dairesince Bozma kararı verilmiştir. Lehte sonuçlanan ilgili davanın Karar Düzeltme aşamasında olduğu Emlak Konut GYO A.Ş. den öğrenilmiştir.

Dava Durumu-4: İstanbul 6. İdare Mahkemesinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi Ayazağa Mah. 1 ada, 145 parsel sayılı taşınmazın Şirketimiz ve TOKİ arasında imzalanan 17.08.2010 tarih ve 4185 sayılı Başkanlık Makam oluru gereği imzalanan satış protokolünün iptali talebi ile Fatih Kazdal tarafından açılan davadır. Dava ehliyet yönünden reddedilmiş olup temyiz incelemesinin neticesinde karar Danıştayca bozulmuştur. Lehte sonuçlanan ilgili davanın Tashihi karar neticesi beklenmekte olduğu Emlak Konut GYO A.Ş. den öğrenilmiştir.

Dava Durumu-5: Danıştay 6. İdare Mahkemesinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Maslak Mah. 2 pafta, 1 ada, 20,49 ve 50 sayılı parsellerin, 2011 tarihli, 1/5000 Ölçekli Revizyon İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının iptali talepli TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davadır. Emlak Konut GYO Davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. 26.03.2014 tarihinde mahkemece Yürütmeyi Durdurma kararı verilmiştir. 09.04.2014 tarihinde Yürütmeyi Durdurma kararına itiraz edilmiştir. 07.12.2015 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesine karar verilmiştir. 11.12.2015 tarihinde, inceleme kararı verilmesi nedeniyle, Yürütmeyi Durdurmanın kaldırılmasını talep edilmiştir. Mahkeme, 29.02.2016 tarihinde talebin reddine karar vermiştir. 30.05.2016 tarihinde keşif yapılmıştır.

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube' sinin 19.01.2016 onaylı plana karşı İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2016/685 E. sayılı dosyası ile açtığı dava, görev yönünden reddedilerek Danıştay'a gönderilmiştir. Danıştay 6. Daire 14.06.2016 tarihli 2016/6417 E. sayılı kararı ile 2012/4412 E. sayılı dosya ile arasında bağlantı olduğuna karar vermiştir. Bilirkişi raporunda, dava konusu imar planlarının mevzuata, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine aykırı olduğu, bununla birlikte dava konusu alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerin, değerlendirmelerin yapılmış olduğu ve yapılaşma için herhangi bir sıkıntı olmadığı kanaatine ulaşılmıştır. 28.12.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Davanın henüz sonuçlanmadığı devam ettiği Emlak Konut GYO A.Ş. den öğrenilmiştir.

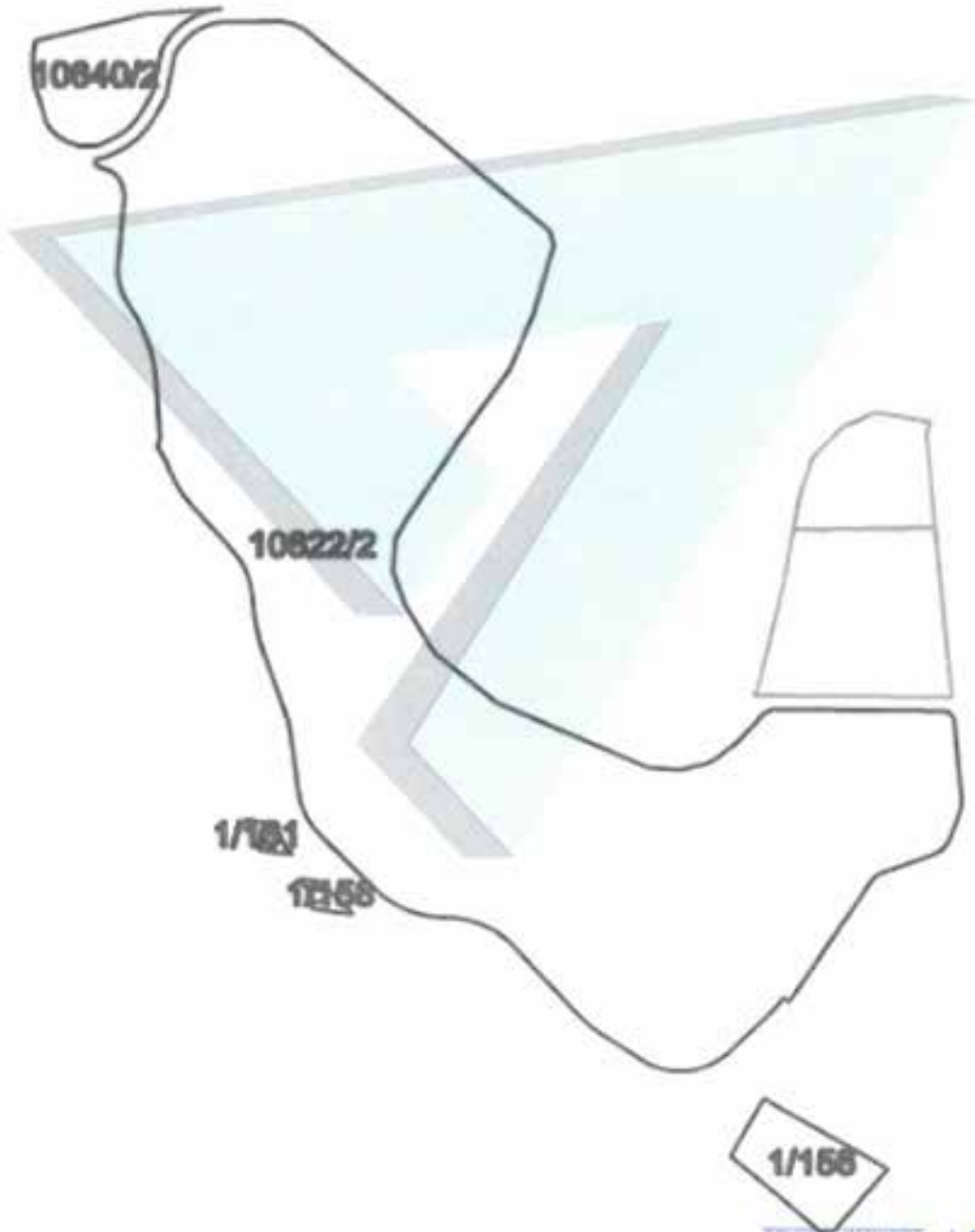
Dava Durumu-6: İstanbul 6. İdare Mahkemesinde; İstanbul ili, Maslak 1453 projesiyle ilgili olarak Sarıyer Belediye Başkanlığınca imar planının iptali sebebiyle belediye tarafından faaliyetin durdurulmasına ilişkin 13.11.2015 tarihli işlemin iptali talepli dava olup, Emlak Konut GYO A.Ş.' nin mahkemece Yürütmeyi Durdurma isteminin kabulüne karar verilmiştir. Lehte sonuçlanan davanın kabulüne karar verilmiş olup kararın davalı idare tarafından temyiz edilmiş olduğu ve temyiz sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO A.Ş. den öğrenilmiştir.

Dava Durumu-7: İstanbul 12. İdare Mahkemesinde; İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan, 2 pafta, 1 ada, 20,49 ve 50 sayılı parseller (Eski 1 ada 145 parsel ve imar uygulaması sonucu oluşan 10622 ada 1 parsel) için verilmiş olan inşaat ve tadilat ruhsatlarının, yürütmesinin durdurulması ve iptali TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından talep edilmiş olan davadır. Emlak Konut GYO A.Ş. Davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme, 29.02.2016 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar vermiştir. Davacı yanın Yürütmeyi Durdurma red kararına yapmış olduğu itiraz İst. Bölge İdare Mah., 1. Kurul tarafından 06.04.2016 tarihinde reddedilmiştir. Davanın henüz sonuçlanmadığı devam ettiği Emlak Konut GYO A.Ş. denn öğrenilmiştir.

Dava Durumu-8: İstanbul 10. İdare Mahkemesinde; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 19.01.2016 onaylı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Değişikliklerinin iptali ve yürütmenin durdurulması talepli Özgür Aydın, İsa Öztürk, Hüseyin Sağ ve Hakkı Sağlam tarafından açılan davadır. 02.08.2016 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 29.09.2017 tarihinde duruşma yapılmıştır. Mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. Davanın henüz sonuçlanmadığı devam ettiği Emlak Konut GYO A.Ş. den öğrenilmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

Yapı Ruhsatları

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A BLOK A1 TİPİ	2.3.2012	1/49	YENİ YAPI	4A	67.136,06	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	287	59
						DÜKKAN	6	
A BLOK B1 TİPİ	2.3.2012	1/48	YENİ YAPI	4A	104.757,58	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	406	63
						DÜKKAN	3	
A BLOK B2 TİPİ	2.3.2012	1/40	YENİ YAPI	4A	60.652,96	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	316	36
						DÜKKAN	2	
A BLOK C1 TİPİ	2.3.2012	1/41	YENİ YAPI	4A	34.246,76	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	173	36
						DÜKKAN	3	
A BLOK C2 TİPİ	2.3.2012	1/42	YENİ YAPI	4A	30.376,85	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	148	33
						DÜKKAN	4	
A BLOK OA TİPİ	2.3.2012	1/45	YENİ YAPI	5A	206.444,63	DÜKKAN	67	17
A BLOK E TİPİ	2.3.2012	1/43	YENİ YAPI	3A	13.383,64	DOĞALGAZ ÇEVİRİM SANTRALLERİ	1	4
A BLOK L TİPİ	2.3.2012	1/44	YENİ YAPI	5B	54.827,28	OTEL VE BUNLARA BENZER MİSAFİR EVİ	137	22
B BLOK A2 TİPİ	2.3.2012	1/58	YENİ YAPI	4A	69.612,19	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	287	59
						DÜKKAN	6	
B BLOK A3 TİPİ	2.3.2012	1/57	YENİ YAPI	4A	65.379,77	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	225	61
						DÜKKAN	3	
B BLOK C3 TİPİ	2.3.2012	1/56	YENİ YAPI	4A	29.572,77	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	148	33
						DÜKKAN	5	
B BLOK C4 TİPİ	2.3.2012	1/55	YENİ YAPI	4A	25.094,61	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	117	27
						DÜKKAN	4	
B BLOK C5 TİPİ	2.3.2012	1/54	YENİ YAPI	4A	25.197,24	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	117	27
						DÜKKAN	5	
B BLOK C6 TİPİ	2.3.2012	1/53	YENİ YAPI	4A	22.291,47	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	77	25
						DÜKKAN	3	
B BLOK C7 TİPİ	2.3.2012	1/52	YENİ YAPI	4A	24.895,15	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	84	28
						DÜKKAN	4	
B BLOK C8 TİPİ	2.3.2012	1/51	YENİ YAPI	4A	34.587,89	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	180	37
						DÜKKAN	3	
B BLOK T O1 TİPİ	2.3.2012	1/50	YENİ YAPI	4A	38.431,92	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	228	15
B BLOK T O2 TİPİ	2.3.2012	1/46	YENİ YAPI	4A	16.663,06	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	152	18



BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
B BLOK OB TIPI	2.3.2012	1/47	YENİ YAPI	5A	257.505,07	DÜKKAN	106	22
C BLOK A4 TIPI	2.3.2012	1/59				DÜKKAN	5	
C BLOK A5 TIPI	2.3.2012	1/60	YENİ YAPI	4A	61.903,08	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	225	57
						DÜKKAN	7	
C BLOK C9 TIPI	2.3.2012	1/61	YENİ YAPI	4A	25.181,88	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	117	27
						DÜKKAN	7	
C BLOK C10 TIPI	2.3.2012	1/62	YENİ YAPI	4A	25.327,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	117	27
						DÜKKAN	6	
C BLOK C11 TIPI	2.3.2012	1/63	YENİ YAPI	4A	29.505,72	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	148	33
						DÜKKAN	5	
C BLOK C12 TIPI	2.3.2012	1/64	YENİ YAPI	4A	33.872,63	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	138	39
						DÜKKAN	2	
C BLOK C13 TIPI	2.3.2012	1/65	YENİ YAPI	4A	25.133,00	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	84	29
						DÜKKAN	5	
C BLOK C14 TIPI	2.3.2012	1/66	YENİ YAPI	4A	23.124,83	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	77	26
						DÜKKAN	6	
C BLOK T O3 TIPI	2.3.2012	1/67	YENİ YAPI	4A	32.323,36	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	153	15
C BLOK OC TIPI	2.3.2012	1/68	YENİ YAPI	5A	258.257,45	DÜKKAN	148	23
D BLOK B3 TIPI	2.3.2012	1/39	YENİ YAPI	4A	99.761,53	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	328	61
						DÜKKAN	3	
D BLOK B4 TIPI	2.3.2012	1/38	YENİ YAPI	4A	70.699,32	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	407	40
D BLOK C15 TIPI	2.3.2012	1/37	YENİ YAPI	4A	34.540,04	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	200	37
						DÜKKAN	2	
D BLOK C16 TIPI	2.3.2012	1/36	YENİ YAPI	4A	31.497,70	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	187	33
						DÜKKAN	2	
D BLOK TO4A TIPI	2.3.2012	1/28	YENİ YAPI	4A	32.128,34	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	279	22
D BLOK TO4B TIPI	2.3.2012	1/27	YENİ YAPI	4A	45.359,05	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesli)	288	22
D BLOK OD TIPI	2.3.2012	1/26	YENİ YAPI	3A	251.093,86	DÜKKAN	5	21
D BLOK D TIPI	2.3.2012	1/29	YENİ YAPI	4A	9.015,08	DÜKKAN	1	9
D BLOK F TIPI	2.3.2012	1/35	YENİ YAPI	4A	16.209,30	OFİS (İş yeri) BİNASI	61	10

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
D BLOK G TIPI	2.3.2012	1/34	YENİ YAPI	4A	7.448,27	OFİS(İş yeri) BİNASI	21	10
D BLOK H TIPI	2.3.2012	1/33	YENİ YAPI			OFİS(İş yeri) BİNASI	116	10
D BLOK I TIPI	2.3.2012	1/32	YENİ YAPI	4A	13.121,09	OFİS(İş yeri) BİNASI	58	10
D BLOK J TIPI	2.3.2012	1/31	YENİ YAPI	4A	14.338,66	OFİS (İş yeri) BİNASI	41	10
D BLOK K TIPI	2.3.2012	1/30	YENİ YAPI	4A	4.240,71	DÜKKAN	1	6

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

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

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
C2 BLOK	18.7.2012	12/1-42	TADİLAT	4A	25.159,50	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	27
						DÜKKAN	3	
C3 BLOK	18.7.2012	12/1-56	TADİLAT	4A	25.917,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	30
						DÜKKAN	5	
C4 BLOK	18.7.2012	12/1-55	TADİLAT	4A	21.651,60	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	24
						DÜKKAN	5	
C5 BLOK	18.7.2012	12/1-54	TADİLAT	4A	21.439,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	24
						DÜKKAN	5	
C6 BLOK	18.7.2012	12/1-53	TADİLAT	4A	13.899,66	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	77	21
						DÜKKAN	3	
C7 BLOK	18.7.2012	12/1-52	TADİLAT	4A	16.006,70	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	84	24
						DÜKKAN	4	
C8 BLOK	18.7.2012	12/1-51	TADİLAT	4A	25.997,80	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	31
						DÜKKAN	3	
C9 BLOK	18.7.2012	12/1-61	TADİLAT	4A	22.668,10	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	24
						DÜKKAN	7	
C10 BLOK	18.7.2012	12/1-62	TADİLAT	4A	21.020,50	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	22
						DÜKKAN	6	
C11 BLOK	18.7.2012	12/1-63	TADİLAT	4A	26.148,40	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	28
						DÜKKAN	5	
C12 BLOK	18.7.2012	12/1-64	TADİLAT	4A	24.287,20	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	113	31
						DÜKKAN	2	
C13 BLOK	18.7.2012	12/1-65	TADİLAT	4A	16.654,72	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	84	23
						DÜKKAN	5	
C14 BLOK	18.7.2012	12/1-66	TADİLAT	4A	14.855,30	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	77	20
						DÜKKAN	6	
C15 BLOK	18.7.2012	12/1-37	TADİLAT	4A	24.405,10	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	159	28
						DÜKKAN	2	
D BLOK	18.7.2012	12/1-29	TADİLAT	4A	8.240,19	DÜKKAN	1	8
E BLOK	18.7.2012	12/1-43	TADİLAT	3A	6.554,16	DOĞALGAZ ÇEVİRİM SANTRALLERİ	1	3
F BLOK	18.7.2012	12/1-35	TADİLAT	4A	53.077,93	OFİS (İş yeri) BİNASI	179	18
T1 BLOK	18.7.2012	12/1-50	TADİLAT	4A	25.372,25	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	16
T2 BLOK	18.7.2012	12/1-46	TADİLAT	4A	13.564,69	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	116	16
T3 BLOK	18.7.2012	12/1-67	TADİLAT	4A	21.928,99	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	124	17
T4 BLOK	18.7.2012	12/1-28	TADİLAT	4A	45.665,45	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	254	17

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

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

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

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



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
33		OD BLOK	25.8.2016	65/36	TADİLAT	4A	226.240,91	OFİS VE İŞYERİ	226	18
34		T1 BLOK	25.8.216	65/24	TADİLAT	5A	25.132,23	MESKEN	148	15
35		T2 BLOK	25.8.2016	65/25	TADİLAT	5A	13.811,34	MESKEN	116	15
36		T3 BLOK	25.8.2016	65/26	TADİLAT	5A	26.246,80	MESKEN	124	16
37		T4 BLOK	25.8.2016	65/27	TADİLAT	5A	48.561,87	OFİS VE İŞYERİ	256	17
							1.718.679,90		5258	

Son olarak ilgili projede 17.08.2017 tarih ve 99 ruhsat numarasıyla okul binasının ruhsatı alınmıştır. İlgili ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	10640/2	-	17.08.2017	99	YENİ YAPI	III-B	7.726,80	Okul, Üniversite, Araştırma	1	6

Yapı Kullanım İzin Belgeleri (İskan)

SIRA NO	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	İNŞAAT ALANI (m ²)	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A-1	24.01.2017	6	56,837.81	25.08.2016/65	158	49
2	A-2	24.01.2017	7	58,852.06	25.08.2016/65/1	266	52
3	A-3	24.01.2017	8	51,580.46	25.08.2016/65/2	225	54
4	A-4	24.01.2017	9	57,478.77	25.06.2016/65/3	264	50
5	A-5	24.01.2017	10	51,724.12	25.06.2016/65/4	232	51
6	B-4	24.01.2017	11	47,417.96	25.06.2016/65/5	239	30
7	C-2	24.01.2017	12	25,322.25	25.06.2016/65/10	154	27
8	C-3	24.01.2017	13	25,958.68	25.06.2016/65/11	154	30
9	C-4	24.01.2017	14	21,104.48	25.06.2016/65/12	123	24
10	C-5	24.01.2017	15	21,497.95	25.06.2016/65/13	124	24
11	C-6	24.01.2017	16	13,844.77	25.06.2016/65/14	80	21
12	C-7	24.01.2017	17	16,163.06	25.06.2016/65/15	88	24
13	C-8	24.01.2017	18	26,079.18	25.06.2016/65/16	151	31
14	C-9	24.01.2017	19	22,858.07	25.06.2016/65/17	124	24
15	C-10	24.01.2017	20	21,511.05	25.06.2016/65/18	123	22
16	C-11	24.01.2017	21	29,857.05	25.06.2016/65/19	154	28
17	C-12	24.01.2017	22	23,683.33	25.06.2016/65/20	115	30
18	C-13	24.01.2017	23	17,876.80	25.06.2016/65/21	89	26
19	C-14	24.01.2017	24	15,598.29	25.06.2016/65/22	83	22
20	C-15	17.08.2017	132	24,984.67	25.08.2016/65/23	167	28
22	T-1	24.01.2017	25	25,132.23	25.06.2016/65/24	148	16
22	T-2	24.01.2017	26	13,811.34	25.06.2016/65/25	116	15
23	T-3	24.01.2017	27	26,246.80	25.06.2016/65/26	124	16
24	OB	09.11.2017	179	174,445.96	25.08.2016/65/34	78	15
25	OC	17.08.2017	133	168,053.27	25.08.2016/65/35	113	17
26	OD	17.08.2017	134	226,240.91	25.08.2016/65/36	226	18

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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

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

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Şirketiniz talebi doğrultusunda proje bünyesindeki stokta bulunan 277 adet bağımsız bölümden kat mülkiyeti kurulmuş 101 adet bağımsız bölümünün güncel rayiç değer tespiti ve kat irtifakı devam eden 175 adet bağımsız bölüm ile henüz kat irtifakı tesis edilmemiş 1 adet okulun (toplam 277 adet) anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değer tespiti yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlendirilmede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi sınırlarındaki Maslak 1453 Projesi kapsamında bulunan iskan almış ve kat mülkiyetli A1-A2-A3-A4-A5-B4-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-C15-T1-T2-T3-OB-OC-OD blokların sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında ve kat irtifaklı B1-B2-B3-C1-D-F1-F2-F3-OA-T4 blokların ise sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

- Rapora konu bağımsız bölümlerin bulunduğu projenin konumlu olduğu parsellerden 10622 ada 2 nolu parsel 183.484,18 m2 yüz ölçüme sahiptir.
- Parseller oldukça eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Proje kapsamında 37 adet blok bulunmaktadır.
- Proje kapsamındaki 10622 ada 2 nolu parsel üzerinde 4203 adet konut, 1040 adet ofis- işyeri, 13 adet çok amaçlı salon, 1 adet spor salonu, 1 adet tiyatro salonu olmak üzere toplam 5.258 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- OA, OB, OC, OD bloklar orta çarşıda konumlu, diğer bloklarda cadde cepheli dükkanlar bulunmaktadır.
- Blokların zemin üstü kat sayıları 1 ila 43 kat arasında değişmektedir.

Projenin Adı	: Maslak 1453
Proje Başlangıç Yılı	: 2012
Proje Bitiş Yılı	: Kısmi bloklarda iskan ruhsatı alınmıştır.(2017)
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Güvenlik	: Mevcut
Otopark	: Kapalı ve açık otopark mevcut
Yangın Tesisat	: Yangın algılama ve ihbar sistemi mevcut
Havalandırma Klima	: Mevcut
Hidrofor Su Deposu	: Mevcut

- Rapor konusu bağımsız bölümler için yapılan incelemelerde çok katlı dükkanlarda asma kat imalatının henüz yapılmadığı tespit edilmiştir.
- Halihazırda boş vaziyette olan dükkanlar, kara sıva ve şap durumunda olduğu tespit edilmiş ve dükkan içlerinin iç mekan ayrıntılarının mal sahibi tarafından yapılacağı/yapıldığı öğrenilmiştir. Taşınmazların detaylı mahal listesi raporumuz ekinde sunulmuştur.
- Müşterimizden temin edilen mahal listesi incelemesinde projede konut nitelikli bağımsız bölümler için zeminler antre, koridor, hol, kiler,salon mutfak hacimlerinde 1.sınıf seramik kaplama ve/veya granit/seramik kaplama ve/veya laminat parke ve/veya lamine parke, duvarlar saten alçı üzeri su bazlı boya, tavan alçıpan asma tavan+satın+su bazlı boya, süpürgelikler pvc kaplı veya lakekaplı olacaktır.

- Daire iç kapıları tasarımına uygun lake ve/veya ahşap kaplamalı ve/veya pvc kaplamalı olacak tasarımına uygun aksesuarlar monte edilecektir.
- Pencereelerde alüminyum ve/veya pvc den mamül çift taraflı açılır pencere imalatı yapılacaktır.
- Salon ve odalarda 2 borulu gizli tavan tipi fan-coil kullanılacaktır.
- Mutfakta hacminde paslanmaz çelik evye montajı, akrilik ve/veya doğal granit ve/veya mermer ve/veya laminat tezgah, ahşap ve/veya pvc ve/veya lake ve/veya membran kaplama yapıp yerinde monte edilecek dolaplar yapılacaktır.
- Banyo hacminde projesine uygun lavabo, asma klozet, kromajlı malzemedan 1. sınıf kağıtlık, havluluk ve iki askılık aksesuar olarak takılacaktır. Ayrıca projesine uygun ölçülerde akrilik seramik veya doğaltaş duş teknesi veya küvet montajı ve duşakabin imalatı yapılacaktır.
- Daire girişlerinde lake ve/veya pvc kaplamalı ve/veya ahşap kaplamalı portmanto yapılacaktır.
- Daire giriş kapıları çelik kapı olacaktır ve daire giriş kapı eşiğinde doğal taş kapı eşiği montajı yapılacaktır ve antrede sesli görüntülü interkom ünitesi bulunacaktır.
- Bloklara sabit kameralı, dijital keypadi, LCD ekranlı, şifre ile kapı açma özelliğine sahip intercom zil paneli takılacaktır.
- Blok kat holleri zemininde 1.sınıf seramik ve/veya granit seramik ve/veya doğal taş kaplama (mermer, seramik vb. gibi) yapılacak, duvarlar su bazlı boya ile boyalı olacak ve pencereler cephe projesine uygun alüminyum ve/veya pvc doğrama ısıcam olacaktır.
- Projede araç ve yaya girişleri için projesine uygun güvenlik noktaları, araç ve yaya yolları, açık kapalı otopark, açık yüzme havuzu güneşlenme terasları soyunma kabinleri duşlar ve ayak dezenfeksiyon havuzları, bitkisel ve yapısal peyzaj onaylı projeye göre yapılacaktır.
- Ayrıca projede seramik malzeme için Vitra, Seranit, Çanakkale, Ege, Akgün, Kütahya veya muadili, ankastre ürünler için Franke, Siemens, Teka veya muadili, vitrifiye ürünleri için Duravit, Vitra, Serel, Kale veya muadili, armatürler için Grohe, Artema, E.C.A. veya muadili, anahtar-prizler için Schneider, Legrand, Viko, Makel veya muadili markalar kullanılacaktır.
- Proje kapsamında daire, ticari ünite tipleri, adetleri, toplam brüt satışa esas kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Brüt alanlara depo ve diğer eklenti alanları dahildir.

DAİRE TİPİ	ADET	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)
STÜDYO	506	28.529,86
1+1	1115	81.462,54
1+1 DUBLEKS	32	4.801,18
2+1	946	119.562,29
3+1	1173	187.505,52
3+1 DUBLEKS	40	8.499,36
4+1	385	77.325,94
5+1	4	1.212,10
5+1 DUBLEKS	1	368,88
6+1 DUBLEKS	1	393,68
TOPLAM	4203	509.661,35

TİCARİ ÜNİTE TİPİ	ADET	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)
OFİS-İŞYERİ	1040	282.152,64
AMFİ TİYATRO	1	710,30
ÇOK AMAÇLI SALON	13	20.443,86
SPOR SALONU	1	3.459,43
OKUL	1	6.577,90
TOPLAM	1056	313.344,13

- Ticari ünitelerin satılabilir brüt kullanım alanlarına eklenti alanları da dahildir.
- Hâlihazırda projenin genel inşaat seviyesi Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre % 94,48 dir.
- Rapor konusu 277 adet bağımsız bölümden 7 tanesi konut nitelikli, 269 tanesi ticari nitelikli ve 1 tanesi okul nitelikli bağımsız bölümlerdir.
- Stokta bulunan rapor konusu 277 adet bağımsız bölümlerin Emlak Konut GYO A.Ş.'ce tarafımıza ibraz edilen kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesinde satışa esas brüt alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Yanı sıra tapu sicil müdürlüğünde blokların mimari projeleri incelenmiş ve net alanları da tabloya eklenmiştir. Brüt alanlar içerisinde ortak alandan aldığı paylar dâhildir. Eklenti alanları ayrıca gösterilmiş, değerlemede eklenti alanlarının sağladığı fayda da göz önünde bulundurulmuştur.

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
1	A1	152	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	100.31	117.39	-
2	A1	153	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	460.56	522.90	-
3	A1	154	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	129.10	152.90	-
4	A1	155	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	287.17	339.34	-
5	A1	156	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	298.52	347.44	-
6	A1	157	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	362.83	403.72	-
7	A1	158	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	408.66	467.64	-
8	A2	260	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	88.31	105.89	-
9	A2	261	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	450.20	519.57	-
10	A2	262	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	151.73	177.32	-
11	A2	263	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	283.13	338.30	-
12	A2	264	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	314.75	370.13	-
13	A2	265	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	304.35	343.69	-
14	A2	266	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	468.64	545.04	-
15	A3	226	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	209.30	259.77	Depo 34,46
16	A3	227	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	673.12	805.96	Depo 56,24
17	A3	228	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	280.41	359.42	Depo 50,38
18	A4	260	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	648.84	734.88	-
19	A4	261	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	383.84	451.14	-
20	A4	262	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	259.89	317.96	-
21	A4	263	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	309.14	356.86	-
22	A4	264	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	168.28	196.35	-
23	A5	226	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	312.11	347.74	-
24	A5	227	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	215.20	253.02	-
25	A5	228	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	120.79	139.74	-
26	A5	229	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	189.37	215.70	-
27	A5	230	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	215.56	235.23	-
28	A5	231	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	295.71	333.18	-
29	A5	232	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	353.82	402.83	-

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
30	B1	295	Daire	31. Kat	90.40	180.70	Teras 48,40
31	B1	332	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	401.75	442.09	-
32	B1	333	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	122.57	144.38	-
33	B1	334	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	303.06	338.63	-
34	B1	335	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	348.51	376.27	-
35	B3	323	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	182.97	207.65	-
36	B3	324	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	151.66	175.42	-
37	B3	325	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	132.18	158.84	-
38	B3	326	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	115.25	133.33	-
39	B3	327	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	250.21	266.59	-
40	B4	237	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	127.36	142.31	-
41	B4	238	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	144.38	158.61	-
42	B4	239	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	297.28	316.06	-
43	C1	49	Daire	5. Kat	107.36	149.58	Teras 28,92
44	C1	129	Daire	15. Kat	107.36	149.58	Teras 28,92
45	C1	132	Daire	15. Kat	88.11	126.26	Teras 39,99
46	C1	134	Daire	15. Kat	37.61	52.79	Teras 12,56
47	C1	148	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	37.98	40.02	-
48	C1	149	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	419.69	460.89	-
49	C1	150	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	269.81	304.88	-
50	C1	151	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	269.48	287.13	-
51	C2	149	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	610.79	674.02	-
52	C2	150	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	107.81	123.08	-
53	C2	151	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	361.71	399.02	-
54	C2	152	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	215.83	237.17	-
55	C2	153	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	284.08	313.81	-
56	C2	154	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	169.66	193.45	-
57	C3	149	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	628.34	697.42	-
58	C3	150	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	107.89	122.87	-
59	C3	151	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	397.67	443.27	-
60	C3	152	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	307.89	335.32	-
61	C3	153	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	301.76	330.97	-
62	C3	154	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	143.28	162.94	-
63	C4	75	Daire	10. Kat	37.61	51.81	Teras 12,56
64	C4	118	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	595.23	661.02	-
65	C4	119	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	137.55	154.56	-
66	C4	120	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	378.86	422.45	-
67	C4	121	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	219.10	242.50	-
68	C4	122	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	286.83	322.23	-
69	C4	123	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	152.15	172.09	-
70	C5	118	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	95.21	108.07	-
71	C5	119	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	117.98	133.85	-
72	C5	120	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	488.47	542.34	-
73	C5	121	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	350.53	390.00	-
74	C5	122	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	342.06	376.63	-
75	C5	123	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	201.76	220.41	-
76	C5	124	Ofis ve İşyeri	2. Bodrum Kat	150.20	169.52	-
77	C6	78	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	99.89	167.16	Depo 61,98
78	C6	79	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	187.64	259.11	Depo 56,30
79	C6	80	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	303.86	376.98	Depo 50,44
80	C7	85	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	356.42	500.25	Depo 105,92
81	C7	86	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	255.15	328.97	Depo 53,52

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
82	C7	87	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	210.45	270.71	Depo 44,86
83	C7	88	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	126.79	179.04	Depo 44,73
84	C8	149	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	270.67	338.01	Depo 49,53
85	C8	150	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	149.97	208.67	Depo 47,12
86	C8	151	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	119.19	175.58	Depo 48,94
87	C9	118	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	193.68	220.48	-
88	C9	119	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	278.92	304.75	-
89	C9	120	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	202.69	223.36	-
90	C9	121	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	310.82	346.86	-
91	C9	122	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	432.80	476.08	-
92	C9	123	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	374.27	409.31	-
93	C9	124	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	150.51	172.95	-
94	C10	118	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	222.25	250.24	-
95	C10	119	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	327.01	356.03	-
96	C10	120	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	199.90	220.41	-
97	C10	121	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	354.95	395.34	-
98	C10	122	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	539.44	592.94	-
99	C10	123	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	327.42	363.07	-
100	C11	149	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	228.49	256.63	-
101	C11	150	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	322.29	351.33	-
102	C11	151	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	257.43	280.40	-
103	C11	152	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	353.33	393.07	-
104	C11	153	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	214.04	237.58	-
105	C11	154	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	424.43	473.45	-
106	C12	4	Daire	13.Bodrum Kat	103.29	153.27	Teras 15,31
107	C12	114	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	870.70	522.71	-
108	C12	115	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	250.15	208.68	-
109	C13	85	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	479.73	154.53	-
110	C13	86	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	188.68	236.91	-
111	C13	87	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	141.66	509.28	-
112	C13	88	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	210.03	522.71	-
113	C13	89	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	471.09	208.68	-
114	C14	78	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	410.15	455.96	-
115	C14	79	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	156.28	171.93	-
116	C14	80	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	109.74	117.96	-
117	C14	81	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	129.52	137.27	-
118	C14	82	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	312.45	335.47	-
119	C14	83	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	328.24	359.27	-
120	C15	166	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	166.30	183.53	-
121	C15	167	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	265.94	287.30	-
122	F1	1	Ofis ve İşyeri	8.Bodrum Kat	9.113,04	16.016,75	Teras 1.637,94 Depo 8.851,12
123	OA	1	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	511.30	528.43	-
124	OA	2	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	626.49	655.46	-
125	OA	3	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	926.58	952.73	-
126	OA	4	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	956.03	982.96	-
127	OA	8	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	14.82	16.00	-
128	OA	9	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	8.78	9.22	-
129	OA	10	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	10.75	12.00	-
130	OA	11	Ofis ve İşyeri	1.Bodrum Kat	100.29	108.65	-
131	OA	12	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	88.90	95.28	-
132	OB	1	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	14.62	225.19	Teras 199,55

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
133	OB	2	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	6.05	7.29	-
134	OB	3	Amfi-Tiyatro	Zemin Kat	656.48	710.30	-
135	OB	4	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	8.78	9.72	-
136	OB	5	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	8.78	9.23	-
137	OB	6	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	8.78	9.72	-
138	OB	7	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	8.78	9.72	-
139	OB	8	Ofis ve İşyeri	1.Bodrum Kat	195.88	384.13	Teras 155,77
140	OB	9	Ofis ve İşyeri	1.Bodrum Kat	408.64	712.87	Teras 245,57
141	OB	10	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	191.10	345.91	Teras 118,01
142	OB	11	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	18.92	23.80	-
143	OB	12	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	21.81	22.77	-
144	OB	13	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	211.41	329.77	Teras 86,89
145	OB	14	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	155.96	280.69	Teras 99,38
146	OB	15	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	266.94	448.31	Teras 141,55
147	OB	16	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	125.88	282.63	Teras 134,06
148	OB	17	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	242.89	397.14	Teras 120,62
149	OB	18	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	94.79	152.45	Teras 45,82
150	OB	19	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	260.58	325.68	Teras 37,43
151	OB	20	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	178.39	254.24	Teras 49,84
152	OB	21	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	102.25	190.60	Teras 79,14
153	OB	22	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	172.81	307.48	Teras 119,52
154	OB	23	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	273.71	331.37	Teras 23,68
155	OB	24	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	87.68	126.41	Teras 22,51
156	OB	25	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	191.27	247.27	Teras 22,68
157	OB	26	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	158.07	174.55	-
158	OB	27	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	59.49	68.50	-
159	OB	28	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	62.80	72.40	-
160	OB	29	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	112.64	132.04	-
161	OB	30	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	3,372.55	5,471.99	-
162	OB	31	Çok Amaçlı Salon	2.Bodrum Kat	4,546.28	5,640.58	Teras 51,58
163	OB	32	Çok Amaçlı Salon	2.Bodrum Kat	3,379.90	4,735.26	-
164	OB	33	Çok Amaçlı Salon	2.Bodrum Kat	4,206.80	5,724.44	Teras 154,18
165	OB	34	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	240.11	389.86	-
166	OB	35	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	50.59	81.93	-
167	OB	36	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	58.72	96.63	-
168	OB	37	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	89.21	151.42	-
169	OB	38	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	11.79	17.61	-
170	OB	39	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	174.31	337.34	Teras 52,38
171	OB	40	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	76.26	120.86	-

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
172	OB	41	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	80.56	129.99	-
173	OB	42	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	13.70	23.19	-
174	OB	43	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	13.19	21.58	-
175	OB	44	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	143.05	280.24	Teras 37,90
176	OB	45	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	105.92	160.06	-
177	OB	46	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	29.10	46.32	-
178	OB	47	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	126.47	293.87	Teras 92,49
179	OB	48	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	91.42	240.34	Teras 92,54
180	OB	49	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	28.75	44.84	-
181	OB	50	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	43.20	70.90	-
182	OB	51	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	45.68	73.56	-
183	OB	52	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	45.68	73.56	-
184	OB	53	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	45.68	73.56	-
185	OB	54	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	47.27	77.11	-
186	OB	55	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	15.91	27.39	-
187	OB	56	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	18.48	30.84	-
188	OB	57	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	1,333.19	2,165.79	-
189	OB	58	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	30.38	57.68	-
190	OB	59	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	58.09	101.53	-
191	OB	60	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	60.04	105.63	-
192	OB	61	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	137.34	275.43	Teras 47,84
193	OB	62	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	667.34	1,127.83	Teras 80,17
194	OB	63	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	91.17	146.47	-
195	OB	64	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	48.28	82.41	-
196	OB	65	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	102.37	260.95	Teras 96,56
197	OB	66	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	81.61	235.57	Teras 102,49
198	OB	67	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	85.68	135.99	-
199	OB	68	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	82.80	129.73	-
200	OB	69	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	111.13	175.05	-
201	OB	70	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	28.71	48.44	-
202	OB	71	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	81.14	129.03	-
203	OB	72	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	78.37	123.10	-
204	OB	73	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	105.18	166.11	-
205	OB	74	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	38.03	64.96	-
206	OB	75	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	46.43	79.37	-
207	OB	76	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	41.00	70.93	-
208	OB	77	Ofis ve İşyeri	2.Bodrum Kat	66.78	73.22	-
209	OB	78	Ofis ve İşyeri	6.Bodrum Kat	84.27	94.51	-
210	OC	1	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	2,116.44	2,743.06	Teras 401,67
211	OC	2	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	1,463.69	1,802.35	Teras 152,99
212	OC	3	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	17.84	20.75	-
213	OC	4	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	35.68	41.50	-
214	OC	5	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	17.84	20.75	-
215	OC	6	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	17.84	20.75	-

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
216	OC	7	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	17.84	20.75	-
217	OD	1	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	264.40	484.95	Teras 191,25
218	OD	2	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	344.65	461.35	Teras 85,95
219	OD	3	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	286.77	376.12	Teras 59,72
220	OD	4	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	285.62	384.68	Teras 67,41
221	OD	5	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	211.08	306.77	Teras 69,53
222	OD	6	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	246.59	324.58	Teras 48,60
223	OD	7	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	224.12	325.60	Teras 73,16
224	OD	8	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	326.24	405.42	Teras 42,05
225	OD	9	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	517.30	628.97	Teras 74,39
226	OD	10	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	273.15	354.89	Teras 57,02
227	OD	11	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	482.36	567.02	Teras 42,04
228	OD	12	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	463.97	554.33	Teras 51,85
229	OD	13	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	282.79	349.31	Teras 46,34
230	OD	14	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	357.42	446.12	Teras 66,15
231	OD	15	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	322.30	518.52	Teras 173,12
232	OD	16	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	17.84	20.75	-
233	OD	17	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	103.41	162.12	Teras 50,12
234	OD	18	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	27.10	30.45	-
235	OD	19	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	8.79	9.24	-
236	OD	20	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	8.79	9.24	-
237	OD	225	Ofis ve İşyeri	7.Bodrum Kat	83.60	94.86	-
238	OD	226	Ofis ve İşyeri	11.Bodrum Kat	99.61	105.85	-
239	T4	1	Ofis ve İşyeri	15.Bodrum Kat	87.03	186.34	Teras 17,02 Depo 36,10
240	T4	2	Ofis ve İşyeri	15.Bodrum Kat	82.81	170.91	Teras 12,43 Depo 29,40
241	T4	6	Ofis ve İşyeri	14.Bodrum Kat	87.03	171.24	Teras 17,02 Depo 21,00
242	T4	7	Ofis ve İşyeri	14.Bodrum Kat	84.16	164.49	Teras 12,10 Depo 22,30
243	T4	8	Ofis ve İşyeri	14.Bodrum Kat	85.91	167.10	Teras 16,60 Depo 17,00
244	T4	19	Ofis ve İşyeri	14.Bodrum Kat	89.82	185.81	Teras 10,35 Depo 37,50

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
245	T4	21	Ofis ve İşyeri	14.Bodrum Kat	206.11	323.14	Teras 11,90 Depo 119,84
246	T4	34	Ofis ve İşyeri	13.Bodrum Kat	87.32	170.41	Teras 12,73 Depo 22,30
247	T4	35	Ofis ve İşyeri	13.Bodrum Kat	196.52	344.67	Teras 47,63 Depo 117,72
248	T4	39	Ofis ve İşyeri	13.Bodrum Kat	87.52	184.78	Teras 11,63 Depo 38,00
249	T4	40	Ofis ve İşyeri	13.Bodrum Kat	83.02	186.59	Teras 18,43 Depo 38,00
250	T4	48	Ofis ve İşyeri	12.Bodrum Kat	89.82	174.01	Teras 10,35 Depo 25,70
251	T4	51	Ofis ve İşyeri	12.Bodrum Kat	87.32	178.11	Teras 12,73 Depo 30,00
252	T4	54	Ofis ve İşyeri	12.Bodrum Kat	126.79	226.83	Teras 31,93 Depo 64,23
253	T4	55	Ofis ve İşyeri	12.Bodrum Kat	111.95	263.93	Teras 68,36 Depo 22,70
254	T4	62	Ofis ve İşyeri	11.Bodrum Kat	54.99	120.12	Teras 11,09 Depo 24,09
255	T4	70	Ofis ve İşyeri	11.Bodrum Kat	205.28	321.58	Teras 13,27 Depo 134,28
256	T4	105	Ofis ve İşyeri	9.Bodrum Kat	84.16	195.37	Teras 19,43 Depo 45,85
257	T4	106	Ofis ve İşyeri	9.Bodrum Kat	87.03	159.28	Teras 10,06 Depo 16,00
258	T4	108	Ofis ve İşyeri	9.Bodrum Kat	83.14	179.79	Teras 18,89 Depo 30,85
259	T4	112	Ofis ve İşyeri	9.Bodrum Kat	180.02	270.75	Depo 109,89
260	T4	113	Ofis ve İşyeri	9.Bodrum Kat	84.15	185.59	Teras 23,96 Depo 30,93
261	T4	117	Ofis ve İşyeri	9.Bodrum Kat	180.02	270.75	Depo 109,18

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
262	T4	127	Ofis ve İşyeri	8.Bodrum Kat	87.03	174.88	Teras 10,81 Depo 30,85
263	T4	129	Ofis ve İşyeri	8.Bodrum Kat	83.88	175.13	Teras 11,90 Depo 31,30
264	T4	140	Ofis ve İşyeri	8.Bodrum Kat	83.66	166.39	Teras 19,08 Depo 17,00
265	T4	158	Ofis ve İşyeri	7.Bodrum Kat	95.03	193.99	Teras 25,41 Depo 21,20
266	T4	162	Ofis ve İşyeri	7.Bodrum Kat	84.16	149.52	Teras 19,43
267	T4	165	Ofis ve İşyeri	6.Bodrum Kat	84.16	165.72	Teras 12,10 Depo 23,53
268	T4	166	Ofis ve İşyeri	6.Bodrum Kat	59.02	115.13	Depo 23,53
269	T4	169	Ofis ve İşyeri	6.Bodrum Kat	83.11	167.91	Teras 11,73 Depo 26,13
270	T4	172	Ofis ve İşyeri	6.Bodrum Kat	123.23	216.76	Teras 26,44 Depo 23,99
271	T4	178	Ofis ve İşyeri	6.Bodrum Kat	123.23	216.76	Teras 26,44 Depo 23,99
272	T4	191	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	83.88	159.83	Teras 11,90 Depo 16,00
273	T4	193	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	62.34	173.98	Teras 54,05 Depo 22,30
274	T4	201	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	62.34	173.98	Teras 54,05 Depo 22,30
275	T4	203	Ofis ve İşyeri	5.Bodrum Kat	83.88	160.83	Teras 11,90 Depo 17,00
276	T4	219	Ofis ve İşyeri	4.Bodrum Kat	47.10	86.40	Teras 12,88
277	Özel Okul	1	Özel Okul	Zemin Kat	5.763,25	6.577,90	-

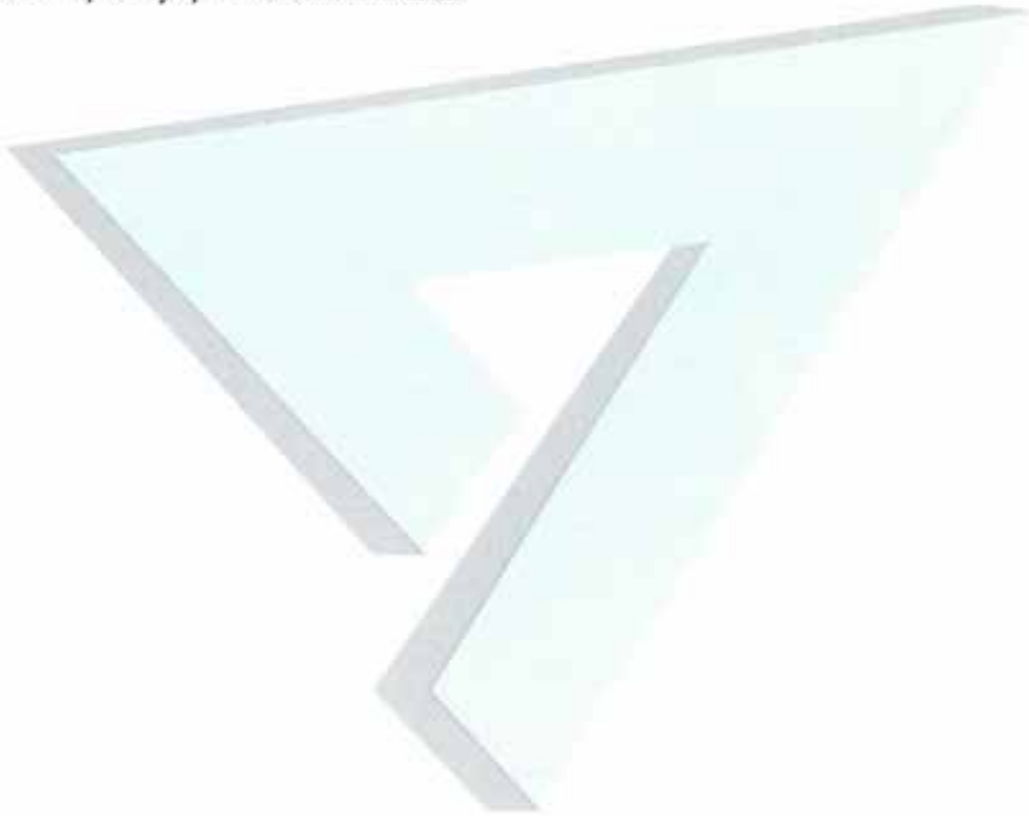
3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Küresel ölçekte yaşanan ekonomik kriz.



BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

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

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

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)

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

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

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

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

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES - Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

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

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

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

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

Risksiz Getiri Oranı

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

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

Risk Primi

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

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

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

4.3.2. Varsayımlar

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

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

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

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

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

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

4.3.6. Şerefiye

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

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

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

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

4.3.8. Rapor Tarihi

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



5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

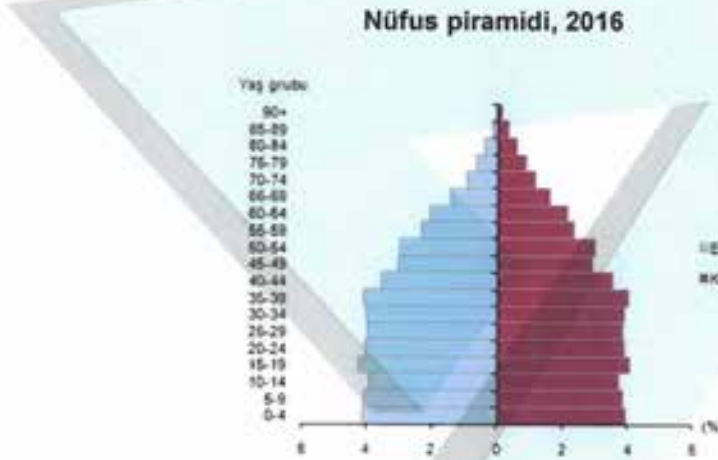
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

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

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

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

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



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

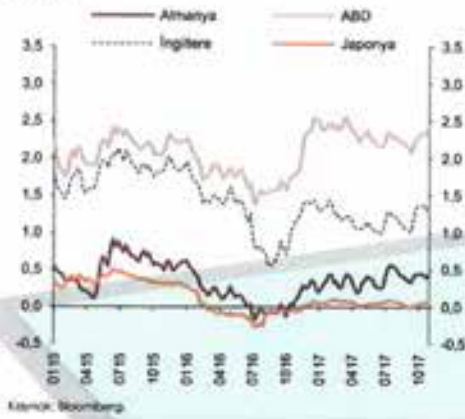
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290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

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

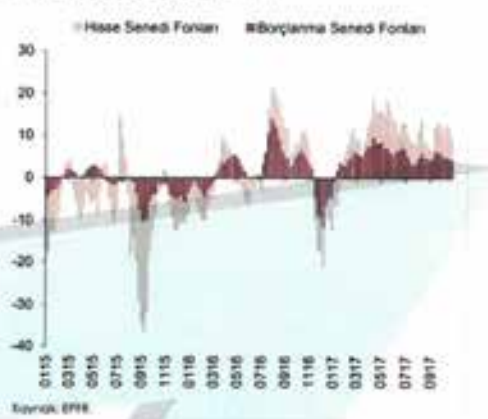
5.2. 2017 – IV. Çeyrek Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme

Son dönemde, gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın belirginleşmesi ve küresel ticaret hacminde süregelen artış eğilimi, küresel ekonomide bir önceki Rapor dönemine kıyasla sınırlı da olsa daha olumlu bir büyüme performansına işaret etmektedir. Mevcut Rapor döneminde, emtia ve petrol fiyatlarının bir miktar yükselmiş olmasına karşın küresel enflasyon oranları ılımlı seyrini sürdürmektedir. Bununla birlikte, Eylül ayında Fed'in normalleşme sürecindeki kararlılığını vurgulaması, piyasa oynaklığında ve gelişmiş ülke tahvil getirilerinde sınırlı bir yükselişe neden olmuştur (Grafik 1.1).

Grafik 1.1.
10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri
(Yüzde)



Grafik 1.2.
Gelişmekte Olan Ükelere Yönelik Portföy Akımları
(Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli)



Buna karşın, küresel risk iştahının sürmesi sayesinde gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımları son dönemde de güçlü seyretmiştir (Grafik 1.2). Grafik 1.1. 10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri (Yüzde) Grafik 1.2. Gelişmekte Olan Ükelere Yönelik Portföy Akımları (Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli) Kaynak: Bloomberg. Kaynak: EPFR. Gelişmiş ülke para politikalarının normalleşme sürecine dair algılamalardaki değişimler, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde bir miktar artış gözlenmesine yol açmış, Türkiye’de ise ortaya çıkan jeopolitik riskler nedeniyle söz konusu artış daha yüksek olmuştur. Türkiye’ye yönelik portföy akımları, geçtiğimiz Rapor dönemine kıyasla ivme kaybetmekle birlikte birikimli olarak geçmiş yıllar ortalamasının üzerindeki seyrini sürdürmüştür.

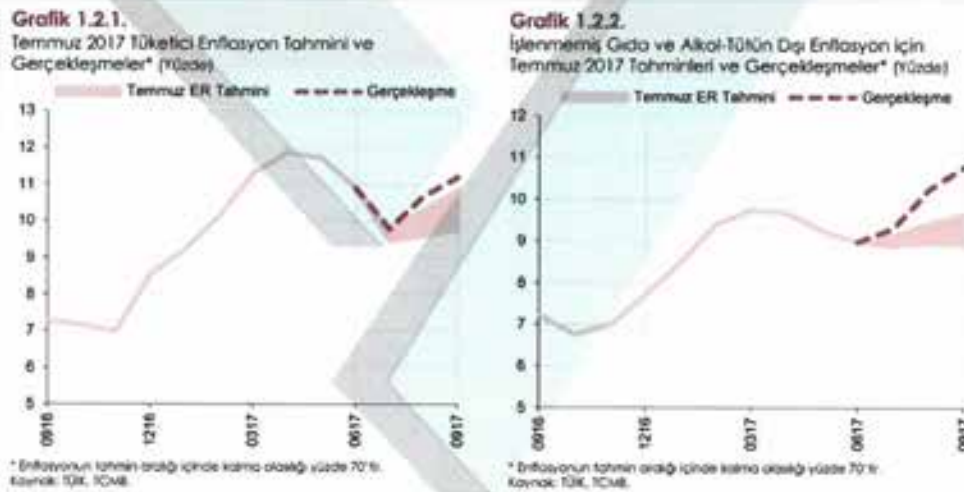
Kredi kullanımı, KGF teminatl kredilerde limitlere ulaşılmış olması ve işletmelerin kredi talebindeki normalleşme sonucu yılın üçüncü çeyreğinde ılımlı seviyelerde dengelenmeye başlamıştır. Sıkı para politikasına karşın, bankaların kredi koşullarındaki gelişmeler Türkiye ekonomisine ilişkin toplulaştırılmış finansal koşulların iktisadi faaliyeti destekleyici rolünün üçüncü çeyrekte devam etmesine katkıda bulunmuştur. Tüketici fiyatları enflasyonu, Temmuz ayındaki ulaştığı düşük seviyeden sonra, Türk lirasının döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış sonucunda Eylül ayında yüzde 11,2’ye yükselmiştir.

Maliyet yönlü baskılara ek olarak, iktisadi faaliyetteki güçlü seyir nedeniyle talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği desteğin ortadan kalktığı görülmektedir. İktisadi faaliyete ilişkin göstergeler, ekonominin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna ve canlanmanın genele yayıldığına işaret etmektedir. Buna karşılık, son çeyrekte destekleyici politikaların uyarıcı etkisinin azalmasıyla, yurt içi talebin sınırlı ölçüde ivme kaybedeceği ancak büyümeyi sürüklemeye devam edeceği öngörülmektedir. Net ihracatın da özellikle turizm sektöründeki canlanma, küresel büyüme görünümündeki iyileşme ve döviz kurlarının rekabetçi seviyesi sayesinde büyümeye katkı vermeye devam edeceği değerlendirilmektedir.

Makroekonomik Gelişmeler ve Temel Varsayımlar

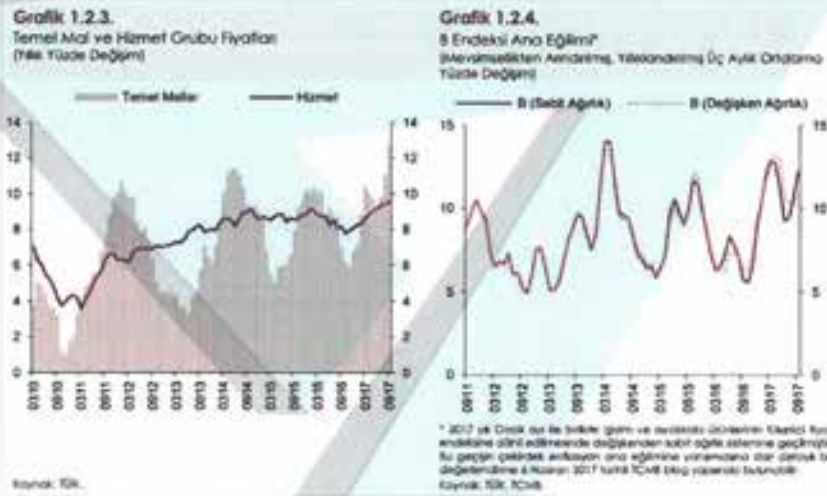
Enflasyon

Tüketici enflasyonu Eylül ayında yüzde 11,20 ile Temmuz Enflasyon Raporu tahmininin üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik 1.2.1). İşlenmemiş gıda ve alkol-tütün dışı tüketici enflasyonunda ise öngörülere kıyasla daha olumsuz bir seyir izlenmiştir (Grafik 1.2.2). Bu dönemde petrol ve diğer girdi fiyatlarındaki yükselişle birlikte, enerji grubunda, Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı ve iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin etkisiyle çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon öngörülerinin üzerinde seyretmiştir.



Yılın üçüncü çeyreğinde, gıda grubu yıllık enflasyonunda gözlenen azalışa karşın, enerji, temel mallar ve hizmet gruplarındaki artışla birlikte tüketici enflasyonu önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir (Grafik 1.2.1). Petrol ve diğer girdi fiyatlarında gözlenen belirgin artışla enerji fiyatları yüzde 3,46 ile kayda değer bir oranda yükselmiştir. Bu dönemde Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı, özellikle geçişgenliğin yüksek olduğu dayanıklı mal fiyatlarına hızlı bir şekilde yansımıştır. Buna ek olarak, giyim grubundaki yöntem değişikliğinin de yukarı yönlü etkisiyle temel mal grubunda yıllık enflasyon önemli ölçüde yükselmiştir (Grafik 1.2.3).

Hizmet grubunda yıllık enflasyon, gıda ve döviz kuru gibi maliyet artışlarının yanında, iç talepteki güçlü seyir ve genel enflasyona endeksleme davranışının etkisiyle üçüncü çeyrekte yukarı yönlü seyrini sürdürmüştür. Diğer taraftan, işlenmiş gıda grubunda genele yayılan fiyat artışlarına karşın, taze meyve ve sebze fiyatlarındaki nispeten olumlu görünüm ve alınan tedbirlerin de etkisiyle kırmızı et ve bakliyat fiyatlarında gözlenen azalış neticesinde, gıda enflasyonu Temmuz Enflasyon Raporu öngörülerine kıyasla daha ılımlı gerçekleşmiştir. Üretici fiyatları kaynaklı baskılar, üçüncü çeyrekte, özellikle petrol ve ana metal fiyatlarındaki artış kanalıyla güçlü seyrini korumuştur. İktisadi faaliyetteki güçlü seyirle birlikte talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği destek ortadan kalkmıştır. Orta vadeli enflasyon beklentileri ise ikinci çeyrekteki yatay seyrin ardından Ekim ayında yükselmiştir. Bu görünüm altında, yayılım endeksinin ima ettiği fiyat artırma eğilimi güçlenmiştir. Çekirdek enflasyon göstergelerinin ana eğiliminde bu dönemde gözlenen yükseliş giyim fiyatlarındaki yöntem değişiminin de etkilerini yansıtırken, bu etkilerden arındırıldığında çekirdek enflasyon eğiliminin Temmuz ve Ağustos aylarında gerilediği, Eylül ayında ise yeniden yükseldiği gözlenmiştir (Grafik 1.2.4).



Özetle, eğilim ve fiyatlama davranışına ilişkin takip edilen göstergeler bir arada incelendiğinde, enflasyonun ana eğiliminde önceki çeyreğe kıyasla bir miktar bozulma kaydedilmiştir.

Arz ve Talep

İktisadi faaliyet, yılın ikinci çeyreğinde, Temmuz Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünüme kıyasla daha güçlü seyretmiştir. GSYİH 2017 yılı ikinci çeyreğinde yıllık yüzde 5,1 oranında artmış, çeyreklik büyüme yüzde 2,1 olmuştur. İlk çeyreğin aksine, ikinci çeyrekte dönemlik büyümenin yurt içi talep kaynaklı olduğu görülmektedir (Grafik 1.2.5).

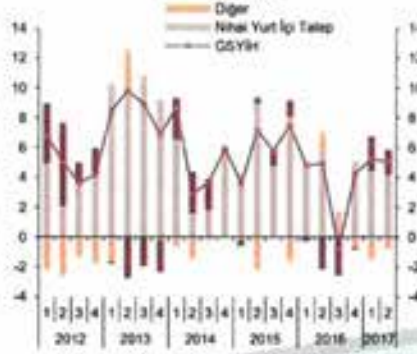
Bu dönemde özel tüketim ve inşaat yatırımları büyümede belirleyici olurken, makine-teçhizat yatırımlarındaki zayıf seyir sürmüştür. Net ihracatın yıllık büyümeye katkısı, Türk lirasındaki değer kazancı ve güçlenen iç talebe bağlı olarak artan ithalat nedeniyle ilk çeyreğe kıyasla bir miktar gerilemiştir (Grafik 1.2.6).

Grafik 1.2.5.
GSYİH ve Yurt İçi Talep
(Real Mevimselleştirilmiş Ağırlama, 2009=100)



Kaynak: TÜİK, TCMB

Grafik 1.2.6.
Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkıları*
(Yüzde Puanı)

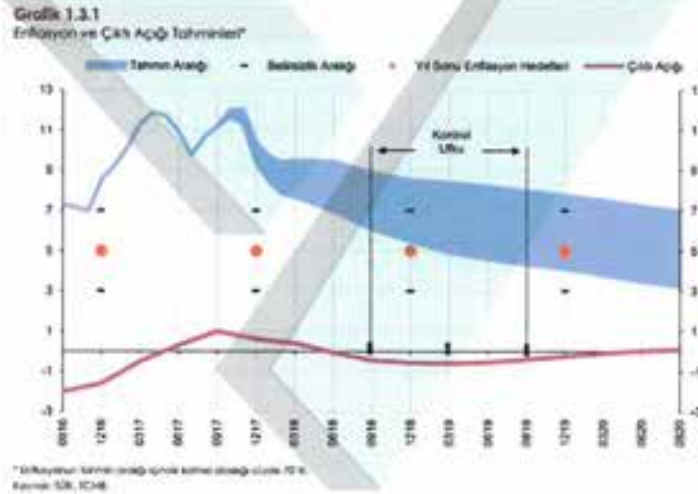


* Diğer tüketim, stoklar ve yatırım giderleri kategorileri konularından istatistik olarak hesaplanmıştır.
Kaynak: TÜİK

Son dönemde açıklanan veriler, iktisadi faaliyetin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna işaret etmektedir. Destekleyici tedbir ve teşviklerin etkileri üçüncü çeyrekte gözlenmeye devam ederken, büyümenin sektörel yayılımında da artış görülmektedir. Bu dönemde, uzun süredir zayıf seyreden makine-teçhizat yatırımlarında toparlanma sinyallerinin arttığı dikkat çekmektedir. Dış talep tarafında ise, ihracatın olumlu seyrine rağmen, altın hariç mal ithalatında toparlanmanın belirginleşmesi ve altın ithalatındaki kuvvetli artış nedeniyle net ihracatın yıllık büyümeye katkısının sınırlanması beklenmektedir. Bu gelişmeler yılın başından bu yana olumlu bir seyir izleyen cari açık göstergelerinde yılın son çeyreğinde bir miktar bozulmaya neden olabilecektir (Grafik 1.2.7 ve Grafik 1.2.8). İktisadi faaliyetteki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılı başından itibaren işgücü piyasasında kademeli bir iyileşme gözlenmektedir. Ancak, son dönemde iktisadi faaliyetin sektörler geneline yayılan güçlü seyrine kıyasla işgücü piyasasındaki iyileşme daha zayıftır. Küçük-orta ölçekli ve ihracatçı olmayan firmalarda henüz güçlü bir toparlanma gözlenmemesinin, büyümenin yatırımlara ve işgücü piyasasına yansımalarını sınırladığı düşünülmektedir. Büyüme istikrar kazandıkça istihdam imkânlarını genişletecek yatırımların artacağı ve işsizlik oranlarındaki düşüşün devam edeceği öngörülmektedir.

Enflasyon ve Para Politikası Görünümü

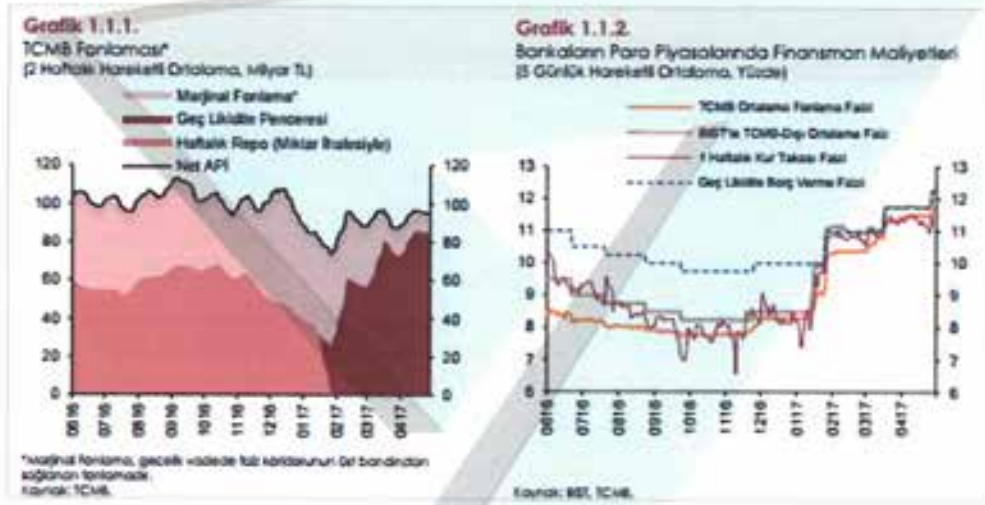
Enflasyonu düşürmeye odaklı ve sıkı bir politika duruşu altında, enflasyonun yüzde 5 hedefine kademeli olarak yakınsayacağı, 2017 yılsonunda yüzde 9,8 olarak gerçekleşeceği, 2018 yılsonunda yüzde 7'ye, 2019 sonunda ise yüzde 6'ya geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2017 yılı sonunda yüzde 9,3 ile yüzde 10,3 aralığında (orta noktası yüzde 9,8), 2018 yılı sonunda ise yüzde 5,5 ile yüzde 8,5 aralığında (orta noktası yüzde 7) gerçekleşeceği tahmin edilmektedir (Grafik 1.3.1). 2017 yılsonu enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 1,1 puan yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahminler üzerinde etkili olan en önemli unsur Türk lirasındaki değer kaybı ile petrol ve diğer emtia fiyatlarındaki artışın etkisiyle Türk lirası cinsi ithalat fiyatlarında gözlenen yükseliş olmuştur. Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımına dair yapılan yukarı yönlü güncelleme 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,5 puan yukarı çekeceği değerlendirilmiştir. İktisadi faaliyet görünümündeki iyileşmeye bağlı olarak bir önceki Rapor dönemine göre yukarı yönlü güncellenen çıktı açığı, 2017 yılsonu tahminine 0,4 puan yükseltici yönde etki yapmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrekteki enflasyon gerçekleştirmelerinin Temmuz Enflasyon Raporu'ndaki tahminlerin üzerinde olması ve enflasyon ana eğilimindeki yükseliş, 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,2 puan yukarı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 8,7 olarak açıklanan 2017 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 9,8'e yükseltilmiştir.



Bununla birlikte, 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 0,6 puan yukarı yönlü güncellenmiştir. Özellikle petrol fiyatlarındaki artışa bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımındaki güncelleme enflasyon tahminini 0,4 puan yukarı çekmektedir. Öte yandan çıktı açığındaki yukarı yönlü güncelleme 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan yukarı yönde etkileyeceği değerlendirilmiştir. Ayrıca, 2017 yılsonu enflasyon tahminin yükseltilmesinin ve enflasyon ana eğilimindeki artışın 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan artırıcı etkisi olmuştur. Böylece Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 6,4 olarak açıklanan 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 7'ye yükseltilmiştir.

5.3. Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

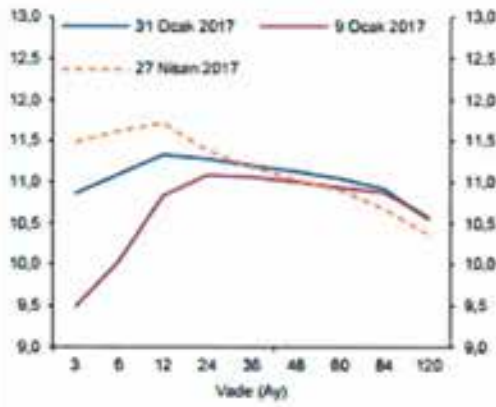
TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.



2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıkılığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3).

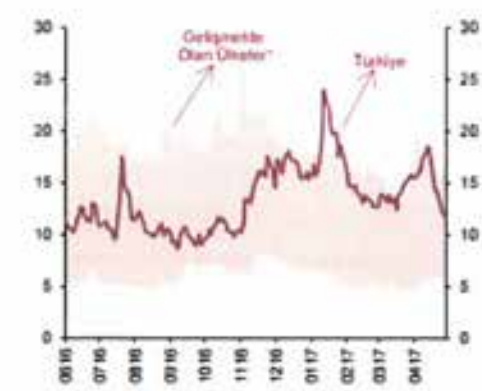
Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).

Grafik 1.1.3.
Son Dönemde Kur Takası Geliri Eğrisi
(Yüde)



Kaynak: Bloomberg

Grafik 1.1.4.
Opsiyonların İmza Ettiği Kur Oynaklığı*
(1 Ay Vadeli, Yüde)



*Gelişmekte olan ülkeler arasında Brezilya, ZK, Kolombiya, Meksika, Polonya, Romanya, Hindistan, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Madagaskar yer almaktadır.
Kaynak: Bloomberg

2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşın finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır. (Grafik 1.1.5). Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk Lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir. (Grafik 1.1.6.).

Grafik 1.1.5.
Kredi Faizleri
(Akm Vektör, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Yüde)



** Ticari Kredi, ticari kredi için ve ayrı ticari krediler hariç ticari kredilere bağlı faizleri yansıtmaktadır.
Kaynak: TCMB

Grafik 1.1.6.
Kredilerin Yıllık Büyüme Hızları
(Kur Etkisinden Arındırılmış, Yüde Değişim, Yıllık)



Kaynak: TCMB

(*) Merkez Bankası Finansal Raporlarından derlenmiştir.

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. İstanbul İli

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



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

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

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

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



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

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

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

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

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



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

5.4.2. Sarıyer İlçesi (*)

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

İdari yapı

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

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

Coğrafyası

İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalimanı dereleridir.

Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumeli Feneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumeli Feneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür. Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır.

Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul İli'nin zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içine sokulur. Ayrıca Rumeli Kavağı - Rumeli Feneri - Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır.



Tarihi

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

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

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

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

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

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

5.4.3. Maslak Semti

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

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

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

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

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

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların bir kısmı için kat irtifakı kurulmuş, bir kısmı ise kat mülkiyetine geçmiştir.

Rapora konu taşınmazın değer tespiti için iki yöntem birlikte kullanılmıştır. Yöntemlerden biri Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ve bir diğeri ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi olarak tercih edilmiştir.

6.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi

Taşınmazların değerlerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa, konut ve isyeri emsalleri incelenmiştir. Satışa sunulmuş olan emsaller peşin satış fiyatlarını ifade etmektedir. Emsaller, rapor konusu taşınmazlara yaklaşık 1 km. çaplı alan içerisinde, birbirlerine yakın mesafededirler.

Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Arya Gayrimenkul (533 132 89 37):** Sarıyer İstinye Mahallesi'nde 1353 ada 3 parsel ve 380 ada 39 parselde konumlu, Emsal:0.35, Taks:0.15, Hmax:6.50 m olan Konut Alanı imarlı arsanın 167.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.020,-TL/m²)
- **Altınsoy Emlak (532 583 30 81):** Sarıyer Ayazağa Mahallesi'nde Türk Telekom Arena Stadı'na yakın konumlu, 11.000 m² yüzölçümüne sahip, Emsal:1.00, Konut Alanı imarlı arsanın 83.600.000,-TL (22.000.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 7.600,-TL/m²)
- **Gençler Gayrimenkul (541 296 75 13):** Sarıyer Ayazağa Mahallesi'nde Türk Telekom Arena Stadı'na ve Maslak 1453 Projesine yakın konumlu, hissesi miktarına düşen 160 m² yüzölçümüne sahip, Emsal:1.00, Konut Alanı imarlı arsanın 1.360.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 8.500,-TL/m²)
- **Remax Pro (505 578 41 01):** Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu, 8.500 m² yüzölçümüne sahip, konut+ticaret alanı imarlı, E=1.20 ve H_{maks}=45 m. yapılaşma şartı olan arsanın 47.500.000,-TL (12.500.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.589,-TL/m²)

Satılık Konut Emsal Araştırmaları:

- **Residence Gavrimenkul (532 306 22 31):** Maslak 1453 Projesi'nde 3. katta konumlu, 65 m² yüzölçümüne sahip, Std. dairenin 540.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.308 TL/ m²)
- **City 44 Gavrimenkul (538 272 90 10):** Maslak 1453 Projesi'nde 5. katta konumlu, 65 m² yüzölçümüne sahip, Std. dairenin 500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.692 TL/ m²)
- **BG Brokers Real Estate (532 507 02 52):** Maslak 1453 Projesi'nde 11. katta konumlu, 84 m² yüzölçümüne sahip, 1+1 dairenin 700.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.333 TL/ m²)
- **Proje Maslak Danışmanlık (554 251 53 85):** Maslak 1453 Projesi'nde 10. katta konumlu, 67 m² yüzölçümüne sahip, Std. dairenin 549.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.190 TL/ m²)
- **On Gavrimenkul (533 597 58 25):** Maslak Mashattan Projesi'nde 7. katta konumlu, 170 m² yüzölçümüne sahip, 3+1 dairenin 1.355.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.971,-TL/ m²)
- **Emlak W (533 773 93 15):** Maslak Mashattan Projesi'nde 20. katta konumlu, 85 m² yüzölçümüne sahip, 1+1 dairenin 745.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.765,-TL/ m²)
- **Proje Gavrimenkul (545 368 29 92):** My Home Projesi'nde 8. katta konumlu, 78 m² yüzölçümüne sahip, 1+1 dairenin 590.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.564,-TL/ m²)
- **Omran İnşaat (530 332 96 17):** Vadi İstanbul Projesi'nde 16. katta konumlu, 148 m² yüzölçümüne sahip, 2+1 dairenin 1.430.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~9.662,-TL/ m²)
- **City 44 Gavrimenkul (538 272 90 10):** Maslak 1453 Projesi'nde 5. katta konumlu, 65 m² yüzölçümüne sahip, Std. dairenin 500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.692 TL/ m²)
- **Sovdan Emlak (507 168 38 64):** Green Pine Projesi'nde 3. katta konumlu, 80 m² yüzölçümüne sahip, 2+1 dairenin 615.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.688 TL/ m²)



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kiralık Konut Emsal Araştırmaları:

- **Area Danışmanlık (542 716 54 13):** Maslak 1453 Projesi'nde 12. katta konumlu, 145m² yüzölçümüne sahip, 2+1 dairenin aylık kira değerinin 3.500,-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer:~24,14-TL/m²)
- **Proje Maslak Danışmanlık (532 133 46 69):** Maslak 1453 Projesi'nde 3. katta konumlu, 69m² yüzölçümüne sahip, Std. dairenin aylık kira değerinin 2.000,-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer:~28,99-TL/m²)
- **Marqet Gayrimenkul (530 312 37 53):** Maslak 1453 Projesi'nde 2. katta konumlu, 70m² yüzölçümüne sahip, Std. dairenin aylık kira değerinin 2.100,-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer:30,00-TL/m²)
- **Area Danışmanlık (542 716 54 13):** Maslak 1453 Projesi'nde 5. katta konumlu, 65m² yüzölçümüne sahip, Std. dairenin aylık kira değerinin 2.000,-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer:~30,76-TL/m²)
- **Trend Proje Maslak (532 526 59 25):** Maslak 1453 Projesi'nde 6. katta konumlu, 65m² yüzölçümüne sahip, Std. dairenin aylık kira değerinin 2.100,-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer:~32,30-TL/m²)
- **Smart Proje (532 171 36 14):** Maslak 1453 Projesi'nde 5. katta konumlu, 85m² yüzölçümüne sahip, 1+1 dairenin aylık kira değerinin 2.800,-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer:~32,94-TL/m²)
- **Coldwell Banker Art (533 469 23 15):** Maslak 1453 Projesi'nde 1. katta konumlu, 79m² yüzölçümüne sahip, 1+1 dairenin aylık kira değerinin 2.750,-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer:~34,81-TL/m²)
- **Smart Proje (532 391 11 24):** Maslak 1453 Projesi'nde 6. katta konumlu, 65m² yüzölçümüne sahip, Std. dairenin aylık kira değerinin 2.300,-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer:~35,38-TL/m²)

Satılık Ofis Emsalleri:

- **Team Proje (532 166 21 31):** Maslak Mahallesi'nde, 42 Maslak Projesi'nde yer alan, 1+0 185 m² ofisin 2.475.200,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~13.379,-TL/m²)
- **KW Cekmeköy (532 413 35 85):** Maslak Mahallesi'nde, Spring Giz Projesi'nde yer alan, 1 bölümlü 700 m² ofisin 6.473.600,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~9.248,-TL/m²)

- **Team Proje (532 166 21 31)**: Maslak Mahallesi'nde, 42 Maslak Projesi'nde yer alan, 1+1 121 m² ofisin 2.094.400TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~17.309,- TL/m²)
- **Team Proje (532 166 21 31)**: Maslak Mahallesi'nde, 42 Maslak Projesi'nde yer alan, 1+0 76 m² ofisin 1.332.800-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~17.537,TL/m²)
- **Sahibinden (533 370 60 02)**: Maslak Mahallesi'nde, Ağaoğlu Maslak 1453 Projesi'nde yer alan, 3+1 264 m² ofisin 3.180.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~12,045 TL/m²)
- **Remax Royal (533 370 60 02)**: Maslak Mahallesi'nde, Plaza katında yer alan, 1+0 800 m² ofisin 6.750.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~8.437, TL/m²)
- **Remax ABC (533 370 60 02)**: Maslak Mahallesi'nde, Ağaoğlu Maslak 1453 Projesi'nde yer alan 2+1 162 m² ofisin 2.100.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~12.962, TL/m²)
- **Remax ABC (533 370 60 02)**: Maslak Mahallesi'nde, Ağaoğlu Maslak 1453 Projesi'nde yer alan, T4 ofis bloğunda konumlu, 2+1 188 m² ofisin 1.750.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~9.308, TL/m²)
- **Bridge Gavrimenkul (532 277 31 78)**: Maslak Mahallesi'nde, Ağaoğlu Maslak 1453 Projesi'nde yer alan 2+1 144 m² ofisin 2.000.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~13.889, TL/m²)

Kiralık Ofis Emsalleri:

- **Plus Gavrimenkul (532 168 05 43)**: Maslak Mahallesi'nde, Ağaoğlu Maslak 1453 Projesi'nde yer alan, 1+1 166 m² ofisin 6.000-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~36,14 TL/m²)
- **Brokers Gavrimenkul (545 595 19 74)**: Maslak Mahallesi'nde, Ağaoğlu Maslak 1453 Projesi'nde yer alan, 1+0 80 m² ofisin 3.750-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~46,88 TL/m²)
- **Netmark Gavrimenkul (545 595 19 74)**: Maslak Mahallesi'nde, Ağaoğlu Maslak 1453 Projesi'nde yer alan, 1+0 85 m² ofisin 3.000-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~35,29 TL/m²)
- **Happy Gavrimenkul (542 242 57 29)**: Maslak Mahallesi'nde, Ağaoğlu Maslak 1453 Projesi'nde yer alan, 1+1 120 m² ofisin 3.500-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~29,17 TL/m²)

- **Brokers Gayrimenkul (545 595 19 74)**: Maslak Mahallesi'nde, Aġaoġlu Maslak 1453 Projesi'nde yer alan, 1+0 202 m² ofisin 6.500-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~32,18 TL/m²)
- **Frame Gayrimenkul (545 595 19 74)**: Maslak Mahallesi'nde, Aġaoġlu Maslak 1453 Projesi'nde yer alan, 1+0 169 m² ofisin 5.750-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~34,02 TL/m²)
- **Frame Gayrimenkul (545 595 19 74)**: Maslak Mahallesi'nde, Eclipse Projesi'nde yer alan, 5.kat 130 m² ofisin 7,400-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~56,92 TL/m²)
- **Team Proje (545 595 19 74)**: Maslak Mahallesi'nde, 42 Maslak Projesi'nde yer alan, 8.kat 1+1 121 m² ofisin, 6.500-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~53,72 TL/m²)
- **Team Proje (545 595 19 74)**: Maslak Mahallesi'nde, 42 Maslak Projesi'nde yer alan, 1+0 92 m² ofisin, 4.500-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~48,91 TL/m²)
- **Deluxe Gayrimenkul (545 595 19 74)**: Maslak Mahallesi'nde, Maslak Veko Giz Projesi'nde yer alan, 2.kat 450 m² ofisin, 18.500-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~41,11 TL/m²)
- **Lux Gayrimenkul (532 051 10 42)**: Maslak Mahallesi'nde, prestijli plazada yer alan, 225 m² ofisin, 10.000-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~44,44 TL/m²)
- **Lux Gayrimenkul (532 051 10 42)**: Maslak Mahallesi'nde, A Plus Plazada yer alan, 530 m² ofisin, 19.000-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değer: ~35,85 TL/m²)

Satılık Dükkan Emsalleri:

- **Big Real Emlak(532 550 35 70)**: Maslak Mahallesi'nde Merkezi konumda yer alan, 3.500 m² dükkanın, 47.600.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 13.600,-TL/m²)
- **Vip Gayrimenkul (532 436 05 04)**: Maslak Mahallesi'nde Prestijli İş Merkezinde yer alan, düz giriş 3 bölümlü 300 m² dükkanın, 4.379.200,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~14.597,-TL/m²)
- **Newist Gayrimenkul (532 763 33 00)**: Maslak Mahallesi'nde Eclipse Projesi'nde yer alan, 1 Bölümlü 85 m² dükkanın, 1.332.800,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 15.680,-TL/m²)
- **Makler Gayrimenkul (542 235 96 58)**: Maslak Mahallesi'nde Spring Giz Projesi'nde yer alan, 2 Bölümlü 45 m² dükkanın, 730.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~16.222,-TL/m²)

- **Veritas Gayrimenkul (533 775 33 78)**: Maslak Mahallesi'nde Nazmi Akbaci İş Merkezinde yer alan, 2 bölümlü 105 m² dükkanın, 1.850.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~17.619,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 286 99 85)**: Maslak Mahallesi'nde Atatürk Oto Sanayi sitesinde yer alan, 50 m² dükkanın, 1.250.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 25.000,-TL/m²)
- **Cözüm Gayrimenkul (542 235 96 58)**: Maslak Mahallesi'nde Merkezi Konumda yer alan, 1 Bölümlü 750 m² dükkanın, 22.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~29.334,-TL/m²)
- **Seba İnşaat (530 762 52 00)**: Ayazağa Mahallesi'nde Seba Office Boulevard Projesi'nde yer alan, 1 bölümlü 75 m² dükkanın, 2.284.800,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 30.464,-TL/m²)
- **Carsı Emlak(532 605 97 59)**: Maslak Mahallesi'nde Atatürk Oto Sanayi sitesinde yer alan, 3 bölümlü 100 m² dükkanın, 2.850.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 28.500,-TL/m²)
- **Ertas Emlak(532 416 59 64)**: Maslak Mahallesi'nde 100.Yıl Sanayi sitesinde yer alan, 4 bölümlü 100 m² dükkanın, 2.150.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 21.500,-TL/m²)

Kiralık Dükkan Emsalleri:

- **KW Platin (533 762 86 81)**: Maslak Mahallesi'nde, Spring Giz Plazada konumlu, zemin kat, 2 bölümlü, 32 m² dükkanın, 3.500,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 109,38-TL/m²)
- **Remax Primit (532 213 82 81)**: Maslak Mahallesi'nde, Eclipse Maslak Projesi'nde yer alan, 1 bölümlü, 218 m² dükkanın, 20.944,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 96,07-TL/m²)
- **Smart Proje (532 601 06 43)**: Ayazağa Mahallesi'nde, Seba Boulevard İş Merkezinde konumlu, giriş katı, 1 bölümlü, 56 m² dükkanın, 8.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 142,86-TL/m²)
- **Hedef Gayrimenkul (533 313 59 94)**: Maslak Mahallesi'nde, Eclipse Maslak Projesi'nde yer alan, 1 bölümlü, 220 m² dükkanın, 15.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 68,18-TL/m²)



- **Lux Gavrimenkul (212 345 01 91):** Maslak Mahallesi'nde, Eclipse Maslak Projesi'nde yer alan, 1 bölümlü, 250 m² dükkanın, 39.984,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 159,93-TL/m²)
- **Bg Broker Gavrimenkul (532 507 02 52):** Maslak Mahallesi'nde, Plazalar bölgesinde yer alan, 5 bölümlü 750 m² dükkanın 41.888 ,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 55,85-TL/m²)
- **DB Gayrimenkul (536 882 86 75):** Maslak Mahallesi'nde, Maslak Mashattan Projesinde yer alan, 1.kat 1 bölümlü, 45 m² dükkanın, 2.300,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 51,11-TL/m²)

6.1.1. Kat Mülkiyeti Kurulmuş Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti

6.1.1.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgede pazara sunulmuş konut, dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Emsal verilerden rapora konu kat mülkiyeti tesis edilmiş 101 adet taşınmaza yakın büyüklükte/aynı tipte emsaller ayıklanarak düzeltmeler getirilmeye çalışılmıştır. Elde edilen emsaller konumları, fiziksel özellikleri, cephe, büyüklük, inşaat kalitesi, mimari özelliği vb. kriterler dâhilinde kıyaslanmıştır. Elde edilen satış emsalleri tespit edilen düzeltme kriterleri dikkate alınarak düzenlenmiş ve ortalama değere ulaşılmıştır. 101 adet taşınmazın 2 adeti konut, 99 adeti dükkan niteliğinde olup düzeltme tabloları konut ve ticari ünite için ayrı ayrı hazırlanmış ve her tabloda referans bir bağımsız bölüm belirlenmiştir.

Konut Satış Analizi:

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
Alanı (m ²)	65	65	84	67
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	7,692.00	8,308.00	8,333.00	8,194.00
Pazarlık Payı/Vadeli Satış Farkı	5%	10%	10%	10%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	7307.40	7477.20	7499.7	7374.6
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	5%	5%	0%	0%
Düzeltilme 2 (Fiziksel Özellik/Büyüklük)	0%	0%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	7672.77	7851.060	7874.685	7374.600
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	~7.700			

*Düzeltilme tablosu satılık konut emsal araştırmasında yer alan ilk 4 emsal ile düzenlenmiş ve C4 blok 75 nolu taşınmaz referans alınmıştır.

Yukarıda yapılan kıyaslamalar sonucunda rapora konu 2 adet konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin değeri blok sıralamasına göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı(m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL)
1	C4	75	Daire	51.81	399,000.00
2	C12	4	Daire	103.29	1.053,500.00
TOPLAM					1,452,500.00

Dükkan Satış Analizi:

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
Alanı (m ²)	3500	300	85	45
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	13,600.00	14,597.00	15,680.00	16,622.00
Pazarlık Payı/Vadeli Satış Farkı	10%	0%	0%	5%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	12240.00	14597.00	15680	15790.9
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	5%	5%	-5%	-5%
Düzeltilme 2 (Fiziksel Özellik/Büyükölçü)	15%	0%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	14688.00	15326.850	13328.000	13422.265
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	~14200			

*Düzeltilme tablosu satışlık ticari emsal araştırmasında yer alan ilk 4 emsal ile düzenlenmiş ve C11 blok 151 nolu taşınmaz referans alınmıştır.

Emsal araştırmasında dikkate alınan ticari ünitelerin alanlarına eklentilerin dahil olmadığı dıştan dışa brüt alana göre değer biçildiği tespit edilmiştir. Rapor konusu ticari ünitelerin alanlarında ise eklentileri dahildir. Yukarıda sunulmuş "Dükkan Satış Analizi" düzeltme tablosundan çıkan sonuca göre raporumuz konusu kat mülkiyetine geçmiş diğer dükkanlara bu birim değer dikkate alınarak değer verilmiştir.

Yukarıda yapılan kıyaslamalar sonucunda rapora konu konut nitelikli 2 adet bağımsız bölümün değeri Sayfa 76 da belirtilmiştir, dükkan nitelikli ve kat mülkiyetine geçmiş 99 adet bağımsız bölümlerin toplam değeri **504.816.500,-TL** kıymet takdir edilmiştir ve bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

6.1.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOI) / kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır.

Taşınmazlardan bina portföyünde mevcut kat mülkiyeti tesis edilmiş 99 adet bağımsız bölümün ticari ünite olması sebebi ile konum, cephe vb. farklılıklarının yanı sıra kullanım amacındaki farklılıklarından dolayı kapitalizasyon oranları da değişkenlik göstermektedir. Kira ve satış değeri arasında doğrusal bir korelasyon mevcut olmayıp ortalama bir kapitalizasyon oranı belirlenememiştir. Bu sebeple ticari ünitelerde bu yöntem kullanılamamıştır. Yalnızca konut niteliğindeki bağımsız bölümler için kullanılmıştır.

Konut Kira Analizi:

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
Alanı (m ²)	65	69	70	65
Talep edilen Bedel	2,100.00	2000	2100	2000
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	32.31	28.99	30.00	30.77
Pazarlık Payı/Vadeli Satış Farkı	10%	5%	5%	5%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	29.08	27.54	28.50	29.23
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	5%	5%	5%	5%
Düzeltilme 2 (Fiziksel Özellik/Büyükölçülük)	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	30.53	28.91	29.93	30.69
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	~30.00			

*Düzeltilme tablosu kiralık konut emsal araştırmasında yer alan ilk 4 emsal ile düzenlenmiştir.

Düzeltilme tablosu Ortalama Birim Değeri eklenti ve tahsis alanları dahil bağımsız bölümler için düzenlenmiştir. Yukarıda sunulmuş "Konut Kira Analizi" düzeltilme tablosundan çıkan sonuca göre raporumuz konusu kat mülkiyetli konutlara bu birim değer dikkate alınarak kira değeri verilmiştir.

Sıra No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı(m ²)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	C4	75	Daire	51.81	30.00	1,554.30	18,651.60
2	C12	4	Daire	103.29	25.00	2,582.25	30,987.00
TOPLAM							49,638.60

Satılık ve kiralık emsallerin arasındaki korelasyona bakıldığında geri dönüş süresinin 20-25 yıl, kapitalizasyon oranının ise ort. 0,04 aralığında olduğu tespit edilmiştir.



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı (m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri (TL)
C4	75	Daire	81,81	18.652	0,04	466.290
C12	4	Daire	103,29	30.987	0,04	774.675

6.1.2 Projenin Mevcut Durum Değeri

6.1.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Değeri Tespiti

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



Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda 10622 ada 2 nolu parsel baz alınarak yapılan düzeltmeler Sayfa 79 da tablo halinde sunulmuştur.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	27742	11000	160	8500
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	6020	7600	8500	5611
PAZARLIK PAYI	0%	10%	5%	0%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	6020	6840	8075	5589
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-20%	-20%	-40%	-20%
KONUM DÜZELTMESİ	-10%	0%	0%	10%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	55%	45%	45%	40%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	7525	8550	8479	7266
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	~8.000			

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

ADA NO	PARSEL NO	SAHİBİ	HİSSESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
10622	2	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	183.484,18	8.000	1.467.873.440,00
10640	2	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	7.194,56	5.000	35.972.800,00
1	156	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	5.685,49	0	0
1	158	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	329,93	0	0
1	161	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	356,66	0	0
TOPLAM						1.503.846.200,00

Rapora konu parsellerden 1 ada 156 nolu parsel (Dini Tesis Alanı), imar fonksiyonu gereği yapılaşması tamamlandığında ilgili kuruma bedelsiz olarak terk edilecektir. 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parseller ise park imar fonksiyonu ile düzenleme ortaklık payına ayrılmış olup terk edilmesi gereken parseldir. Bu nedenle bu üç parsel, değerlendirme dışı bırakılmıştır.

6.1.2.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu parsel üzerindeki projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan hak ediş bilgileri doğrultusunda inşaat seviyesinin genel olarak % 94,48 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazların yapı ruhsatında 3B/4A/5A sınıfında oldukları görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı birim maliyet tablolarına göre 5A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.425,-TL/m², 4A sınıfı yapıların birim maliyet değeri 882 TL/m², 3B sınıfı yapıların birim maliyet değeri ise 838 TL/m²'dir. Ancak projenin detayları/mahal listesi incelendiğinde lokanta ve eğlence yerlerini barındıran lüks bir karma olduğu yanı sıra bir çok bloğun 15 kat ve üzeri olması göz önünde bulundurulduğunda bu birim değerlerin %30 u kadar daha maliyetli olacağı düşünülmektedir. Aşağıda tüm bu kriterler göz önünde bulundurularak blok bazında birim maliyetleri belirlenmiştir. Maktuen değer hesaplanmasında m² birim değerinin parselin yüzölçümü bazında 125,-TL/m² olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyetleri bu hususlar çerçevesinde hesaplanmıştır.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI	TOPLAM KAT ADEDİ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	10622/2	A1 BLOK	5A	56.837,81	49	1.800,00	102.308.058,00
2		A2 BLOK	5A	58.852,06	52	1.800,00	105.933.708,00
3		A3 BLOK	5A	51.580,48	54	1.800,00	92.844.864,00
4		A4 BLOK	5A	57.478,77	50	1.800,00	103.461.786,00
5		A5 BLOK	5A	51.724,12	51	1.800,00	93.103.416,00
6		B1 BLOK	5A	79.539,77	49	1.800,00	143.171.586,00
7		B2 BLOK	5A	44.817,20	28	1.800,00	80.670.960,00
8		B3 BLOK	5A	73.173,26	49	1.800,00	131.711.868,00
9		B4 BLOK	5A	47.417,98	30	1.800,00	85.352.364,00
10		C1 BLOK	5A	26.856,37	27	1.800,00	48.341.466,00
11		C2 BLOK	5A	25.322,25	27	1.800,00	45.580.050,00
12		C3 BLOK	5A	25.958,66	30	1.800,00	46.725.588,00
13		C4 BLOK	5A	21.104,48	24	1.800,00	37.988.064,00
14		C5 BLOK	5A	21.497,95	24	1.800,00	38.696.310,00
15		C6 BLOK	5A	13.644,77	21	1.800,00	24.560.586,00
16		C7 BLOK	5A	16.163,08	24	1.800,00	29.093.544,00
17		C8 BLOK	5A	26.079,18	31	1.800,00	46.942.524,00
18		C9 BLOK	5A	22.858,07	24	1.800,00	41.144.526,00
19		C10 BLOK	5A	21.511,05	22	1.800,00	38.719.890,00
20		C11 BLOK	5A	26.857,05	28	1.800,00	48.342.690,00
21		C12 BLOK	5A	23.683,33	30	1.800,00	42.629.994,00
22		C13 BLOK	5A	17.876,80	25	1.800,00	32.178.240,00

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI	TOPLAM KAT ADEDİ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
23		C14 BLOK	5A	15.989,29	22	1.800,00	28.780.722,00
24		C15 BLOK	5A	24.984,67	28	1.800,00	44.972.406,00
25		D BLOK	5A	10.188,00	10	1.800,00	18.338.400,00
26		E BLOK	4A	5.171,92	3	1.200,00	6.206.304,00
27		F1 BLOK	5A	33.109,54	20	1.800,00	59.597.172,00
28		F2 BLOK	4A	12.721,37	11	1.200,00	15.265.644,00
29		F3 BLOK	4A	13.806,09	10	1.200,00	16.567.308,00
30		OA BLOK	4A	109.773,15	11	1.200,00	131.727.780,00
31		OB BLOK	4A	174.445,96	15	1.800,00	314.002.728,00
32		OC BLOK	4A	168.053,27	17	1.800,00	302.495.886,00
33		OD BLOK	4A	226.240,91	18	1.800,00	407.233.638,00
34		T1 BLOK	5A	25.132,23	15	1.800,00	45.238.014,00
35		T2 BLOK	5A	13.811,34	15	1.800,00	24.860.412,00
36		T3 BLOK	5A	26.246,80	16	1.800,00	47.244.240,00
37		T4 BLOK	5A	48.561,87	17	1.800,00	87.411.366,00
38	10640/2	Okul, Üniversite, Araştırma	3B	7.726,80	5	1.100,00	8.499.480,00
Maktuen (Çevre Düzenleme, alt yapı vs.)							22.935.600,00
TOPLAM							3.040.879.182,00

Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %94,48 olduğu bilgisi ile mevcut maliyet;

% 94,48 x 3.40.879.182,00-TL = (2.873.022.651,15) ~ 2.873.023.000,- TL olarak hesaplanmıştır.

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

Arsa Toplam Değeri (TL)	1.503.846.200,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	2.873.023.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	4.376.869.200,00

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



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	1.503.846.200,00
--	------------------

6.1.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

6.1.3.1 Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

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

Hali hazırda projenin tamamı için yasal izinleri mevcuttur ve taşınmazların satılabilir inşaat alanları ile birlikte satılabilir alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANIM TİPİ	ADET	SATILABİLİR ALAN (M ²)
Konut	4203	509.661,35
Ofis-işyeri	1040	282.152,64
Çok Amaçlı Salon	13	20.443,86
Amfi Tiyatro	1	710,30
Spor Salonu	1	3.459,43
Özel Eğitim Alanı	1	7.726,80

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

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- 2017 yılı sonuna kadar konut nitelikli bağımsız bölümlerin satışlarının %100 oranında tamamlanacağı varsayılmıştır. Ofis ve işyerlerinin 2017 yılı sonuna kadar %70, 2018 yılında %30 oranında satılarak tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Çok Amaçlı Salon, Amfi Tiyatro, Spor Salonu ve Özel Eğitim Alanı ünitelerinin ise tamamının 2018 yılında satılarak tamamlanacağı kabul edilmiştir.

- M² bazında konutların ortalama 8.350 TL/m², projedeki ofis ve işyerleri olarak ruhsatlandırılan ünitelerin içersinde dükkanların da olacağı göz önünde bulundurularak; ofis ve işyerlerinin genel ortalama birim değerlerinin 10.500,-TL/m², çok amaçlı salon ve spor salonunun ortalama birim değerlerinin 5.500,-TL/m², amfi tiyatronun 6.000,-TL/m² ve özel eğitim alanının ortalama birim değerinin ise 6.500 TL/m² olacağı varsayılmıştır. Bu birim değerlerin her yıl %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri **7.350.358.321,80 TL** olarak bulunmuştur.

Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	7.350.358.321,80
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı	0,355
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (Projelendirilmiş Arsa Değeri)	2.609.377.204,24

Geliştirilmiş Arsa Değeri

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

İndirgenmiş Nakit Akışı (Bkz. Ekler) tablosunda görüleceği üzere yapılan projeksiyonda projeden elde edilecek gelirlerin toplamı 7.350.358.321,80 TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı ise 2.609.377.204,24 TL olarak hesaplanmıştır.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesinin mevcut durumuyla toplam değeri 4.376.869.200,00-TL projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 1.503.846.200,00 TL, projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 7.350.358.321,80 TL, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri 2.609.377.204,24 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer, istikrarlı bir ekonomiye ve varsayımlara dayalı olarak hesaplanmış bir değer olmakla birlikte içerisinde proje geliştirme bedelini de barındırmaktadır. Bu yüzden parsellerin değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri 1.503.846.200,00-TL olarak takdir olunmuştur.


Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 101 adet kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazın toplam değeri 506.269.000,00-TL dir. Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje kapsamındaki 175 adet kat irtifakı devam eden taşınmazlar ile henüz kat irtifakı kurulmamış 1 adet okulun anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerlerinin toplam değeri KDV hariç 861.768.200,00-TL olarak bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz sonuç bölümünde de sunulmuştur.

Değerleme konusu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	4.376.869.200,00	1.145.777.277,48
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	1.503.846.200,00	393.677.015,71
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	7.350.358.321,80	1.924.177.571,15
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	2.609.377.204,24	683.083.037,76

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,82 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde iskani alınmış ve kat mülkiyetine geçmiş, A1-A2-A3-A4-A5-B4-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-T1-T2-T3 Blokların bina, diğer blokların proje başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda ekli tabloda dağıtılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilera DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	 Büleül YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durum belgesi ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- 277 adet bağımsız bölümlün değer tablosu
- Tahsisli alanları gösterir yönetim planı ekleri
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri