



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL KİRA DEĞERLEME RAPORU



Maslak_1453_175_Adet_Bağımsız Bölüm
Sarıyer / İSTANBUL
2019/EMLAKGYO/016

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|------------------------------------|--|
| Değerlemeyi Talep Eden | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Dayanak Sözleşmesi | : 01 Nisan 2019 tarih ve 016 kayıt no'lu |
| Değerleme Tarihi | : 12 Nisan 2019 |
| Rapor Tarihi | : 17 Nisan 2019 |
| Raporlama Süresi | : 3 iş günü |
| Rapor No | : 2019/EMLAKGYO/016 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 175 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

| | |
|---------------------------------------|--|
| Gayrimenkulün Adresi | : Maslak 1453 Projesi, Maslak Mahallesi, Söğütözü Sokak, 175 Adet Bağımsız Bölüm, Sarıyer / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 183.484,18 m ² yüzölçümlü 10622 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı 175 adet bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Tapu İncelemesi | : Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. |
| İmar Durumu | : 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Ticaret + Turizm + Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. |
| En Verimli ve En İyi Kullanımı | : Mevcut kullanım fonksiyonu olan ofis ve işyeri olarak kullanılmaları |

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

175 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri

2.075.865,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

İÇİNDEKİLER
SAYFA NO

| | | |
|-----------|---|----|
| 1. BÖLÜM | RAPOR BİLGİLERİ | 3 |
| 2. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 2.1. | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 2.2. | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 3. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI..... | 5 |
| 3.1. | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI..... | 5 |
| 3.2. | UYGUNLUK BEYANI | 5 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER..... | 6 |
| 4.1. | MÜLKİYET DURUMU..... | 6 |
| 4.2. | TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER..... | 12 |
| 4.2.1. | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ..... | 12 |
| 4.2.2. | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ | 13 |
| 4.3. | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER | 13 |
| 4.3.1. | İMAR DURUMU BİLGİLERİ | 13 |
| 4.3.2. | ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ | 15 |
| 4.3.3. | İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ | 17 |
| 4.4. | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 17 |
| 4.4.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 17 |
| 4.4.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 18 |
| 4.4.3. | GAYRİMENKULLERİ HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER..... | 18 |
| 4.5. | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER | 19 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER | 19 |
| 5.1. | KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ | 19 |
| 5.2. | PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 20 |
| 5.3. | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 27 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 27 |
| 6.1. | EKONOMİK GÖRÜNÜM | 27 |
| 6.2. | BÖLGE ANALİZİ | 31 |
| 6.3. | PIYASA BİLGİLERİ..... | 31 |
| 6.4. | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER | 32 |
| 7. BÖLÜM | DEĞERLEME SÜRECİ..... | 33 |
| 7.1. | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI | 33 |
| 7.2. | DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ | 36 |
| 8. BÖLÜM | AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ | 36 |
| 8.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ..... | 36 |
| 9. BÖLÜM | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 37 |
| 10.1. | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 37 |
| 10. BÖLÜM | SONUÇ | 38 |

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Maslak 1453 Projesi, Maslak Mahallesi, Söğütözü Sokak, 175 Adet Bağımsız Bölüm
Sarıyer / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Nisan 2019 tarih ve 016 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 12 Nisan 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 17 Nisan 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/016
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|----------------------------|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (216) 579 15 15 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 3.800.000,-TL |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | : % 50,66 |
| FAALİYET KONUSU | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; Maslak 1453 projesi bünyesinde yer alan 175 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Kirası: Taşınmaz mülkiyet haklarının; uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

| | |
|--------------------|--|
| SAHİBİ | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| İLİ | : İstanbul |
| İLÇESİ | : Sarıyer |
| MAHALLESİ | : M. Ayazağa |
| ADA NO | : 10622 |
| PARSEL NO | : 2 |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : 183.484,18 m ² |
| YEVMIYE NO | : 2168 |
| TAPU TARİHİ | : 03.03.2017 |

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

| DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ | | | | | | | |
|--|---------|---------|------------------|--------------|----------------|---------|----------|
| ANA GAY. NİTELİĞİ | BLOK NO | B.B. NO | KAT NO | ARSA PAYI | B.B. NİTELİĞİ | CİLT NO | SAYFA NO |
| 36 Adet Bloktan İbaret Betonarme Binalar ve Arsası | A5 | 229 | ZEMİN+1 | 216 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 224 | 22136 |
| | A5 | 230 | ZEMİN+1 | 236 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 224 | 22137 |
| | A5 | 231 | ZEMİN+1 | 334 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 224 | 22138 |
| 37 Adet Betonarme Bina ve Arsası | B1 | 332 | 1.BODRUM+ZEMİN+1 | 442 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 227 | 22471 |
| | B1 | 333 | ZEMİN+1 | 144 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 227 | 22472 |
| | B1 | 334 | 1.BODRUM+ZEMİN+1 | 338 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 227 | 22473 |
| | B1 | 335 | 1.BODRUM+ZEMİN+1 | 376 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 227 | 22474 |
| 37 Adet Betonarme Bina ve Arsası | B3 | 323 | ZEMİN+1 | 208 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 231 | 22843 |
| | B3 | 324 | ZEMİN+1 | 176 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 231 | 22844 |
| | B3 | 325 | ZEMİN+1 | 158 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 231 | 22845 |
| | B3 | 326 | ZEMİN+1 | 134 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 231 | 22846 |
| | B3 | 327 | ZEMİN+1 | 266 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 231 | 22847 |
| 36 Adet Bloktan İbaret Betonarme Binalar ve Arsası | B4 | 237 | ZEMİN+1 | 142 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 234 | 23084 |
| | B4 | 238 | ZEMİN+1 | 158 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 234 | 23085 |
| | B4 | 239 | ZEMİN+1 | 316 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 234 | 23086 |
| 36 Adet Bloktan İbaret Betonarme Binalar ve Arsası | C3 | 149 | 3+2+1.BODRUM | 149 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 238 | 23540 |
| | C3 | 150 | 2+1.BODRUM | 122 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 238 | 23541 |
| | C3 | 151 | 3+2+1. BODRUM | 444 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 238 | 23542 |

| | | | | | | | |
|--|-----|-----|----------------------|--------------|----------------|-----|-------|
| | C3 | 152 | 3+2+1. BODRUM | 336 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 238 | 23543 |
| | C3 | 153 | 3+2+1. BODRUM | 330 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 238 | 23544 |
| | C3 | 154 | 2+1.BODRUM | 162 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 238 | 23545 |
| 36 Adet Bloktan İbaret Betonarme Binalar ve Arsası | C4 | 118 | 3+2+1. BODRUM | 662 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 239 | 23663 |
| | C4 | 119 | 2+1.BODRUM | 154 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 239 | 23664 |
| | C4 | 120 | 3+2+1. BODRUM | 422 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 239 | 23665 |
| | C4 | 121 | 3+2+1. BODRUM | 242 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 239 | 23666 |
| | C4 | 122 | 3+2+1. BODRUM | 240 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 239 | 23667 |
| | C4 | 123 | 2+1.BODRUM | 240 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 239 | 23668 |
| 36 Adet Bloktan İbaret Betonarme Binalar ve Arsası | C5 | 118 | 2+1.BODRUM | 108 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 241 | 23786 |
| | C5 | 119 | 2+1.BODRUM | 134 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 241 | 23787 |
| | C5 | 120 | 3+2+1. BODRUM | 542 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 241 | 23788 |
| | C5 | 121 | 3+2+1. BODRUM | 390 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 241 | 23789 |
| | C5 | 122 | 3+2+1. BODRUM | 376 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 241 | 23790 |
| | C5 | 123 | 2+1.BODRUM | 220 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 241 | 23791 |
| | C5 | 124 | 2+1.BODRUM | 170 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 241 | 23792 |
| 36 Adet Bloktan İbaret Betonarme Binalar ve Arsası | C6 | 80 | ZEMİN+1 | 376 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 242 | 23872 |
| 37 Adet Betonarme Bina ve Arsası | C12 | 114 | ZEMİN+1.KAT | 942 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 249 | 24626 |
| | C12 | 115 | 1.BODRUM+ZEMİN+1.KAT | 268 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 249 | 24627 |
| 37 Adet Betonarme Bina ve Arsası | C13 | 85 | 1.BODRUM+ZEMİN+1 | 522 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 250 | 24712 |
| | C13 | 86 | ZEMİN+1 | 208 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 250 | 24713 |
| | C13 | 87 | ZEMİN+1 | 154 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 250 | 24714 |
| | C13 | 88 | ZEMİN+1 | 236 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 250 | 24715 |
| | C13 | 89 | 1.BODRUM+ZEMİN+1 | 510 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 250 | 24716 |
| 37 Adet Betonarme | C14 | 79 | ZEMİN+1 | 172 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 251 | 24795 |

| | | | | | | | |
|--|-----|-----|-------------------|---------------|--------------------------|-----|-------|
| Bina ve Arsası | C14 | 80 | ZEMİN+1 | 118 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 251 | 24796 |
| | C14 | 81 | ZEMİN+1 | 138 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 251 | 24797 |
| | C14 | 82 | ZEMİN+1 | 336 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 251 | 24798 |
| | C14 | 83 | 1.BODRUM+ZEMİN+1 | 360 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 251 | 24799 |
| 37 Adet Betonaarme Bina ve Arsası | C15 | 166 | ZEMİN+1 | 184 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 252 | 24965 |
| | C15 | 167 | ZEMİN+1 | 288 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 252 | 24966 |
| 37 Adet Betonaarme Bina ve Arsası | OA | 2 | 1.BODRUM+ZEMİN+1 | 656 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25177 |
| | OA | 3 | 1.BODRUM+ZEMİN+1 | 952 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25178 |
| 37 Adet Betonaarme Bina ve Arsası | OB | 5 | ZEMİN | 10 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25192 |
| | OB | 6 | ZEMİN | 10 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25193 |
| | OB | 7 | ZEMİN | 10 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25194 |
| | OB | 8 | 1-1.2.BODRUM | 228 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25195 |
| | OB | 9 | ZEMİN-1.2.BODRUM | 468 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25196 |
| | OB | 10 | 1.-ZEMİN-2.BODRUM | 228 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25197 |
| | OB | 23 | 1.2.BODRUM | 308 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25210 |
| | OB | 24 | 1.2.BODRUM | 104 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25211 |
| | OB | 25 | 1.2.BODRUM | 224 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25212 |
| | OB | 26 | 2.BODRUM | 174 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25213 |
| | OB | 27 | 2.BODRUM | 68 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25214 |
| | OB | 28 | 2.BODRUM | 72 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25215 |
| | OB | 29 | 2.BODRUM | 132 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25216 |
| | OB | 32 | 1.2.3.4.BODRUM | 4620 / 800186 | ÇOK AMAÇLI SALON-2 | 255 | 25219 |
| | OB | 34 | 4.BODRUM | 262 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25221 |
| | OB | 35 | 4.BODRUM | 54 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25222 |
| | OB | 36 | 4.BODRUM | 64 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25223 |
| | OB | 37 | 4.BODRUM | 102 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25224 |
| | OB | 38 | 4.BODRUM | 12 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25225 |

| | | | | | | |
|----|----|--------------|---------------|----------------|-----|-------|
| OB | 39 | 4.BODRUM | 190 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25226 |
| OB | 40 | 4.BODRUM | 80 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25227 |
| OB | 41 | 4.BODRUM | 88 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25228 |
| OB | 42 | 4.BODRUM | 16 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25229 |
| OB | 43 | 4.BODRUM | 14 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25230 |
| OB | 44 | 4.BODRUM | 162 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25231 |
| OB | 45 | 4.BODRUM | 108 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25232 |
| OB | 46 | 4.BODRUM | 32 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25233 |
| OB | 47 | 4.BODRUM | 134 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25234 |
| OB | 48 | 4.BODRUM | 98 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25235 |
| OB | 49 | 4.BODRUM | 30 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25236 |
| OB | 50 | 4.BODRUM | 48 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25237 |
| OB | 51 | 4.BODRUM | 50 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25238 |
| OB | 52 | 4.BODRUM | 50 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25239 |
| OB | 53 | 4.BODRUM | 50 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25240 |
| OB | 54 | 4.BODRUM | 52 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25241 |
| OB | 55 | 4.BODRUM | 18 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25242 |
| OB | 56 | 4.BODRUM | 20 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25243 |
| OB | 57 | 4.5.6.BODRUM | 1450 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25244 |
| OB | 58 | 4.BODRUM | 38 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25245 |
| OB | 59 | 4.BODRUM | 68 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25246 |
| OB | 60 | 4.BODRUM | 70 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25247 |
| OB | 61 | 4.BODRUM | 152 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25248 |
| OB | 62 | 5.BODRUM | 702 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25249 |
| OB | 63 | 5.BODRUM | 98 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 255 | 25250 |
| OB | 64 | 5.BODRUM | 56 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25251 |
| OB | 65 | 5.BODRUM | 110 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25252 |

| | | | | | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|----|----------|------------------|----------------|----------------|-------|
| | OB | 66 | 5.BODRUM | 90 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25253 |
| | OB | 67 | 5.BODRUM | 92 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25254 |
| | OB | 68 | 5.BODRUM | 86 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25255 |
| | OB | 69 | 5.BODRUM | 118 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25256 |
| | OB | 70 | 5.BODRUM | 32 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25257 |
| | OB | 71 | 5.BODRUM | 86 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25258 |
| | OB | 72 | 5.BODRUM | 82 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25259 |
| | OB | 73 | 5.BODRUM | 112 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25260 |
| | OB | 74 | 5.BODRUM | 44 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25261 |
| | OB | 75 | 5.BODRUM | 54 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25262 |
| | OB | 76 | 5.BODRUM | 48 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25263 |
| | 37 Adet Betonarme Bina ve Arsası | OC | 2 | ZEMİN-1-2.BODRUM | 1650 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 |
| OC | | 3 | ZEMİN | 20 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25268 |
| OC | | 4 | ZEMİN | 42 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25269 |
| OC | | 5 | ZEMİN | 20 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25270 |
| OC | | 6 | ZEMİN | 20 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25271 |
| OC | | 7 | ZEMİN | 20 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 256 | 25272 |
| 37 Adet Betonarme Bina ve Arsası | OD | 1 | 1-ZEMİN | 294 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25379 |
| | OD | 2 | 1-ZEMİN | 376 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25380 |
| | OD | 3 | 1-ZEMİN | 316 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25381 |
| | OD | 4 | 1-ZEMİN | 318 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25382 |
| | OD | 5 | 1-ZEMİN | 238 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25383 |
| | OD | 6 | 1-ZEMİN | 276 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25384 |
| | OD | 7 | 1-ZEMİN | 252 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25385 |
| | OD | 8 | 1-ZEMİN | 364 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25386 |
| | OD | 9 | 1-ZEMİN | 554 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25387 |
| | OD | 10 | 1-ZEMİN | 298 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25388 |

| | | | | | | | |
|----------------------------------|----|----|-----------|--------------|----------------|----------------|-------|
| | OD | 11 | 1-ZEMİN | 524 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25389 |
| | OD | 12 | 1-ZEMİN | 502 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25390 |
| | OD | 13 | 1-ZEMİN | 302 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25391 |
| | OD | 14 | 1-ZEMİN | 380 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25392 |
| | OD | 15 | 1-ZEMİN | 346 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25393 |
| | OD | 16 | ZEMİN | 20 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25394 |
| | OD | 17 | ZEMİN | 112 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25395 |
| | OD | 18 | ZEMİN | 30 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25396 |
| | OD | 19 | ZEMİN | 10 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25397 |
| | OD | 20 | ZEMİN | 10 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 257 | 25398 |
| 37 Adet Betonarme Bina ve Arsası | T4 | 1 | 15.BODRUM | 150 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 25993 |
| | T4 | 2 | 15.BODRUM | 136 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 25994 |
| | T4 | 6 | 14.BODRUM | 134 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 25998 |
| | T4 | 7 | 14.BODRUM | 128 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 25999 |
| | T4 | 8 | 14.BODRUM | 130 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 26000 |
| | T4 | 19 | 14.BODRUM | 148 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 26011 |
| | T4 | 21 | 14.BODRUM | 236 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 26013 |
| | T4 | 24 | 13.BODRUM | 136 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 26016 |
| | T4 | 34 | 13.BODRUM | 132 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 26026 |
| | T4 | 35 | 13.BODRUM | 262 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 26027 |
| | T4 | 39 | 13.BODRUM | 148 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 26031 |
| | T4 | 40 | 13.BODRUM | 150 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 26032 |
| | T4 | 48 | 13.BODRUM | 136 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 263 | 26040 |
| | T4 | 51 | 12.BODRUM | 140 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26043 |
| | T4 | 54 | 12.BODRUM | 172 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26046 |
| | T4 | 55 | 12.BODRUM | 216 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26047 |
| | | T4 | 70 | 11.BODRUM | 236 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 |

| | | | | | | |
|----|-----|----------|--------------|----------------|-----|-------|
| T4 | 105 | 9.BODRUM | 160 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26097 |
| T4 | 106 | 9.BODRUM | 122 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26098 |
| T4 | 108 | 9.BODRUM | 144 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26100 |
| T4 | 112 | 9.BODRUM | 196 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26104 |
| T4 | 113 | 9.BODRUM | 150 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26105 |
| T4 | 117 | 9.BODRUM | 196 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26109 |
| T4 | 118 | 9.BODRUM | 216 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26110 |
| T4 | 127 | 8.BODRUM | 138 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26119 |
| T4 | 129 | 8.BODRUM | 138 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26121 |
| T4 | 140 | 8.BODRUM | 130 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26132 |
| T4 | 149 | 7.BODRUM | 140 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 264 | 26141 |
| T4 | 158 | 7.BODRUM | 158 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26150 |
| T4 | 162 | 7.BODRUM | 114 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26154 |
| T4 | 163 | 7.BODRUM | 80 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26155 |
| T4 | 165 | 6.BODRUM | 130 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26157 |
| T4 | 166 | 6.BODRUM | 90 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26158 |
| T4 | 169 | 6.BODRUM | 132 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26161 |
| T4 | 172 | 6.BODRUM | 164 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26164 |
| T4 | 178 | 6.BODRUM | 164 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26170 |
| T4 | 191 | 5.BODRUM | 124 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26183 |
| T4 | 193 | 5.BODRUM | 146 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26185 |
| T4 | 201 | 5.BODRUM | 201 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26193 |
| T4 | 203 | 5.BODRUM | 124 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26195 |
| T4 | 219 | 4.BODRUM | 66 / 800186 | OFİS VE İŞYERİ | 265 | 26211 |

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

29.03.2019 tarihi itibarı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde **müştereken** aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 26.09.2016 tarihli. (06.10.2016 tarih ve 9875 yevmiye no ile)
- Kİ'dan KM'ne çevrilmiştir. (03.03.2017 tarih ve 2168 yevmiye no ile)
- Kİ'dan KM'ne çevrilmiştir. (12.03.2018 tarih ve 2576 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 99,-TL bedel karşılığında kira sözleşme vardır. (05.06.2012 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1,-TL bedelle TEDAŞ lehine) (26.06.2012 tarih ve 10594 yevmiye no ile)
- 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşme sözleşmesi vardır. (99 yıl müddetle 99 yıllığı 1,-TL bedelle kira şerhi.) (27.01.2016 tarih ve 827 yevmiye no ile)

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyan ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili inşaat şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ**

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu 10622 ada 2 no'lu parselin; 03.12.2018 tarihinde onaylanmış olan İstanbul İli, Sarıyer (Eski Şişli) İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret + Turizm + Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir;

- Vaziyet planında gösterilen yapıların fonksiyonları Ticaret + Turizm + Konut olup mevcut kontur ve gabariler korunacaktır.
- Ticaret + Turizm + Konut Alanı'nda yapı yüksekliği için (Yençak) 25.08.2016 tarihli, ruhsat projelerine göre oluşmuş fiili durum geçerlidir.
- Vaziyet planında TİCTK Alanı sınırları içerisinde gösterilen; yol ve peyzaj alanları terke konu edilmeyecek olup fonksiyonun kendi iç düzenlemesidir.
- Ticaret + Turizm + Konut Alanı'nda planda gösterilen kitle nizamına, plan hükümlerine yapı kitleleri başlığı altında verilen ölçüler ve 25.08.2016 tarihli mimari ruhsat projesine göre uygulama yapılacaktır.
- Bu alanda toplam inşaat alanının maksimum %20'sinin bağımsız ticari birimler ve maksimum %10'unun turizm birimleri olarak kullanılmasına izin verilebilir. Turizm birimlerinde turizm fonksiyonunu destekleyici ticari birimler yapılabilir. Bu ticari birimler içerisinde, iş merkezi, ofis, büro, dükkan, kafe, bar, lokanta, gazino gibi yeme içme üniteleri, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir. Turizm birimlerinde ise otel, motel, konaklama tesisleri, turizmi destekleyici ofis, büro, dükkan vb. fonksiyonlar yer alabilir.

--- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ---



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

| YAPI RUHSATLARI | | | | | | | |
|-----------------|-----------------------|----------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|---|
| BLOK NO | RUHSAT TARİH VE NO'SU | NİTELİĞİ | B.B SAYISI | ALANI (m ²) | KAT ADEDİ | YAPI SINIFI | ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²) |
| A5 | 25.08.2016-65/4 | Mesken | 225 | 33.980,82 | 51 | V-A | 51.724,12 |
| | | Ofis ve İşyeri | 7 | 1.903,58 | | | |
| | | Ortak Alan | | 15.839,72 | | | |
| B1 | 25.08.2016-65/5 | Mesken | 331 | 50.726,03 | 49 | V-A | 79.539,77 |
| | | Ofis ve İşyeri | 4 | 1.322,34 | | | |
| | | Ortak Alan | | 27.491,40 | | | |
| B3 | 25.08.2016-65/7 | Mesken | 322 | 49.375,06 | 49 | V-A | 73.173,26 |
| | | Ofis ve İşyeri | 5 | 924,59 | | | |
| | | Ortak Alan | | 22.873,61 | | | |
| B4 | 25.08.2016-65/8 | Mesken | 235 | 29.897,08 | 30 | V-A | 47.417,98 |
| | | Ofis ve İşyeri | 3 | 620,38 | | | |
| | | Ortak Alan | | 16.900,52 | | | |
| C3 | 25.08.2016-65/11 | Mesken | 148 | 16.338,10 | 30 | V-A | 25.958,66 |
| | | Ofis ve İşyeri | 6 | 2.037,50 | | | |
| | | Ortak Alan | | 7.583,06 | | | |
| C4 | 25.08.2016-65/12 | Mesken | 117 | 12.351,79 | 24 | V-A | 21.104,48 |
| | | Ofis ve İşyeri | 6 | 1.934,76 | | | |
| | | Ortak Alan | | 6.817,93 | | | |
| C5 | 25.08.2016-65/13 | Mesken | 117 | 12.582,78 | 24 | V-A | 21.497,95 |
| | | Ofis ve İşyeri | 6 | 1.895,80 | | | |
| | | Ortak Alan | | 7.019,37 | | | |
| C6 | 25.08.2016-65/14 | Mesken | 77 | 8.364,87 | 21 | V-A | 13.644,77 |
| | | Ofis ve İşyeri | 3 | 627,50 | | | |
| | | Ortak Alan | | 4.652,40 | | | |
| C12 | 25.08.2016-65/20 | Mesken | 113 | 13.346,52 | 30 | V-A | 23.683,33 |
| | | Ofis ve İşyeri | 2 | 1.326,36 | | | |
| | | Ortak Alan | | 9.010,45 | | | |
| C13 | 25.08.2016-65/21 | Mesken | 84 | 9.756,42 | 25 | V-A | 17.876,80 |
| | | Ofis ve İşyeri | 5 | 1.596,30 | | | |
| | | Ortak Alan | | 6.524,08 | | | |
| C14 | 25.08.2016-65/22 | Mesken | 77 | 8.388,42 | 22 | V-A | 15.598,28 |
| | | Ofis ve İşyeri | 6 | 1.550,95 | | | |
| | | Ortak Alan | | 5.658,91 | | | |
| C15 | 25.08.2016-65/23 | Mesken | 165 | 16.796,78 | 28 | V-A | 24.984,67 |
| | | Ofis ve İşyeri | 2 | 462,62 | | | |

| | | | | | | | |
|----|--------------------|----------------|-----|------------|----|------|------------|
| | | Ortak Alan | | 7.725,27 | | | |
| OA | 25.08.2016-65/33 | Ofis ve İşyeri | 12 | 3.802,51 | 11 | IV-A | 138.652,01 |
| | | Ortak alan | | 105.970,64 | | | |
| OB | 25.08.2016 - 65/34 | Ofis ve İşyeri | 78 | 28.878,86 | 15 | IV-A | 186.985,71 |
| | | Ortak alan | | 145.567,10 | | | |
| OC | 25.08.2016 - 65/35 | Ofis ve İşyeri | 113 | 12.539,75 | 17 | IV-A | 195.750,17 |
| | | Ortak alan | | 155.513,52 | | | |
| OD | 25.08.2016 - 65/36 | Ofis ve İşyeri | 226 | 27.696,90 | 18 | IV-A | 260.780,94 |
| | | Ortak alan | | 198.544,01 | | | |
| T4 | 25.08.2016 - 65/27 | Ofis ve İşyeri | 256 | 34.540,03 | 17 | V-A | 48.561,87 |
| | | Ortak alan | | 14.021,84 | | | |

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

| BLOK NO | İSKAN TARİH VE NO'SU | NİTELİĞİ | B.B SAYISI | ALANI (m ²) | KAT ADEDİ | YAPI SINIFI | ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²) |
|---------|----------------------|----------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|---|
| A5 | 24.01.2017-10 | Mesken | 225 | 33.980,82 | 51 | V-A | 51.724,12 |
| | | Ofis ve İşyeri | 7 | 1.903,58 | | | |
| | | Ortak Alan | | 15.839,72 | | | |
| B1 | 22.01.2018-3 | Mesken | 331 | 50.726,03 | 49 | V-A | 79.539,77 |
| | | Ofis ve İşyeri | 4 | 1.322,34 | | | |
| | | Ortak Alan | | 27.491,40 | | | |
| B3 | 22.01.2018-4 | Mesken | 322 | 49.375,06 | 49 | V-A | 73.173,26 |
| | | Ofis ve İşyeri | 5 | 924,59 | | | |
| | | Ortak Alan | | 22.873,61 | | | |
| B4 | 24.01.2017-11 | Mesken | 235 | 29.897,08 | 30 | V-A | 47.417,98 |
| | | Ofis ve İşyeri | 3 | 620,38 | | | |
| | | Ortak Alan | | 16.900,52 | | | |
| C3 | 24.01.2017-13 | Mesken | 148 | 16.338,10 | 30 | V-A | 25.958,66 |
| | | Ofis ve İşyeri | 6 | 2.037,50 | | | |
| | | Ortak Alan | | 7.583,06 | | | |
| C4 | 24.01.2017-14 | Mesken | 117 | 12.351,79 | 24 | V-A | 21.104,48 |
| | | Ofis ve İşyeri | 6 | 1.934,76 | | | |
| | | Ortak Alan | | 6.817,93 | | | |
| C5 | 24.01.2017-15 | Mesken | 117 | 12.582,78 | 24 | V-A | 21.497,95 |
| | | Ofis ve İşyeri | 6 | 1.895,80 | | | |
| | | Ortak Alan | | 7.019,37 | | | |
| C6 | 24.01.2017-16 | Mesken | 77 | 8.364,87 | 21 | V-A | 13.644,77 |
| | | Ofis ve İşyeri | 3 | 627,50 | | | |
| | | Ortak Alan | | 4.652,40 | | | |
| C12 | 24.01.2017-22 | Mesken | 113 | 13.346,52 | 30 | V-A | 23.683,33 |
| | | Ofis ve İşyeri | 2 | 1.326,36 | | | |
| | | Ortak Alan | | 9.010,45 | | | |
| C13 | 24.01.2017-23 | Mesken | 84 | 9.756,42 | 25 | V-A | 17.876,80 |

| | | | | | | | |
|-----|----------------|----------------|-----|------------|----|------|------------|
| | | Ofis ve İşyeri | 5 | 1.596,30 | | | |
| | | Ortak Alan | | 6.524,08 | | | |
| C14 | 24.01.2017-24 | Mesken | 77 | 8.388,42 | 22 | V-A | 15.598,28 |
| | | Ofis ve İşyeri | 6 | 1.550,95 | | | |
| | | Ortak Alan | | 5.658,91 | | | |
| C15 | 17.08.2017-132 | Mesken | 165 | 16.796,78 | 28 | V-A | 24.984,67 |
| | | Ofis ve İşyeri | 2 | 462,62 | | | |
| | | Ortak Alan | | 7.725,27 | | | |
| OA | 25.01.2018-13 | Ofis ve İşyeri | 12 | 3.802,51 | 11 | IV-A | 138.652,01 |
| | | Ortak alan | | 105.970,64 | | | |
| OB | 09.11.2017-179 | Ofis ve İşyeri | 78 | 28.878,86 | 15 | IV-A | 186.985,71 |
| | | Ortak alan | | 145.567,10 | | | |
| OC | 17.08.2017-133 | Ofis ve İşyeri | 113 | 12.539,75 | 17 | IV-A | 195.750,17 |
| | | Ortak alan | | 155.513,52 | | | |
| OD | 17.08.2017-134 | Ofis ve İşyeri | 226 | 27.696,90 | 18 | IV-A | 260.780,94 |
| | | Ortak alan | | 198.544,01 | | | |
| T4 | 25.01.2018-6 | Ofis ve İşyeri | 256 | 34.540,03 | 17 | V-A | 48.561,87 |
| | | Ortak alan | | 14.021,84 | | | |

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

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

İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu belirlenmiştir.

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

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

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir.

- Rapor konusu 10622 ada 2 no'lu parselde 03.03.2017 tarih ve 13.03.2018 tarihlerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir.

- Rapor konusu taşınmazın konumlandığı bölgeye ait 19.01.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 20.03.2018 tarih ve 2016/1026 Esas 2018/542 Karar Sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal edilen plana göre rapor konusu 10640 ada 2 no'lu parsel "Özel Eğitim Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahiptir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.12.2018 tarihli ve E.224144 sayılı yazısı ile İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin incelenerek 1. No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca 03.12.2018 tarihinde tadilen resen onaylanmıştır. Bu plan ile Ticaret + Turizm + Konut Alanında (10622 ada 2 parsel) mevcut kontur ve gabarinin korunacağı, yapı yükseklikleri için 25.08.2016 tarihli ruhsata göre işlem yapılacağı, Özel Eğitim Alanının Emsal:1,90 Yançok:5 kat olarak revize edildiği belirlenmiştir.

4.4.3. GAYRİMENKULLERİ HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

- İstanbul 10.İdare Mahkemesinde, (2016/1026 E.) İstanbul İli Sarıyer İlçesi Ayazağa gecekondu Önleme Bölgesi 19.01.2016 onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin İptali ve yürütmenin durdurulması talepli açılan davada 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. 24.11.2017 tarihinde keşif yapılmıştır. 20.03.2018 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 09.05.2018 tarihinde istinaf talebinde bulunulmuş olup dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.
- İstanbul 12. İdare Mahkemesinde, (2015/ 1354 E. 2017/1559 K) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan 2 pafta 1 ada 20,4 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 talep edilmiştir. Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 20.02.2016 tarihinde mahkeme yürütmenin durdurulması isteminin iptaline karar vermiştir. Davacı tarafın Yürütmeyi Durdurma kararına yapmış olduğu itiraz İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurul tarafından 06.04.2016 tarihinde reddedilmiştir. Mahkeme 05.10.2017 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf istinaf talebinde bulunmuştur. Dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.
- Danıştay 6. İdare Mahkemesinde (2012/4412 E. 2017/5830 K.) İstanbul İli, Şişli İlçesi, Maslak Mah. 2 pafta 1 ada 20, 49, 50 sayılı parsellerin 2011 tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali talepli davadır. Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya

davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 26.03.2014 tarihinde mahkemeye 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 karar verilmesi nedeniyle, Yürütmeyi Durdurma kararının kaldırılması talep edilmiştir. Mahkeme 29.02.2016 tarihinde talebin reddine karar vermiştir. 30.05.2016 tarihinde keşif yapılmıştır. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin 19.01.2016 onaylı plana karşı İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 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 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. Mahkeme, 14.07.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 05.02.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temyiz talebinde bulunulmuştur. Dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Mahallesi, Söğütözü Sokak üzerinde konumlu, 10622 ada 2 no'lu parseldeki Maslak 1453 Projesi bünyesinde yer alan 175 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların konumlandığı projeye ulaşım için; Büyükdere Caddesi üzerinde Maslak İstikametinde devam ederken Ayazağa tabelasından sapılıp sırasıyla Atatürk Oto Sanayi ve Maslak 1453 tabelaları takip edilere ulaşılmaktadır.

Yakın çevrede, 3. Kolordu Komutanlığı, Atatürk Sanayi Sitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Unique İstanbul ile Eclipse Maslak, Mashattan, Vadi İstanbul konut projeleri bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı, tamamlanmış altyapı ve bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazların konumlandığı proje, Büyükdere Caddesi'ne 2 km, TEM Otoyolu'na 3 km, 4. Levent'e 4 km, Zincirlikuyu'na 7 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsü'ne ise yaklaşık 10 km mesafede yer almaktadır.

Bölge, Sarıyer Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Maslak 1453 Projesi; 10622 ada 2 parsel, 10640 ada 2 parsel, 1 ada 156, 158 ve 161 no'lu parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. arasında sözleşme yapılmıştır.

Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 5.300.000.000,-TL + KDV,
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 1.153.750.000,-TL + KDV
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) % 35,51'dir.

- Halihazırda projeye ait tüm parseller için yapı ruhsatları alınmıştır. Ayrıca 10622 ada 2 no'lu parsel üzerinde yer alan bloklar için yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.
- Maslak 1453 Projesi'nde toplam 5258 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje parsellerinden 10622 ada 2 parsel üzerinde 37 blokta 5257 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin tip, satılabilir alan ve sayıları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| Tip | Toplam Satılabilir Alan (m ²) | Adet |
|-------------|---|------|
| Stüdyo | 28.529,86 | 506 |
| 1+1 | 81.398,77 | 1114 |
| 1+1 Dubleks | 4.801,18 | 32 |
| 2+1 | 119.562,29 | 946 |
| 3+1 | 187.505,52 | 1173 |

| | | |
|------------------|-------------------|-------------|
| 3+1 Dupleks | 8.499,36 | 40 |
| 4+1 | 77.325,94 | 385 |
| 5+1 | 1.212,10 | 4 |
| 5+1 Dupleks | 368,88 | 1 |
| 6+1 Dupleks | 393,68 | 1 |
| Ofis ve İşyeri | 252.628,03 | 1040 |
| Amfi Tiyatro | 710,30 | 1 |
| Çok Amaçlı Salon | 17.557,68 | 13 |
| Spor Salonu | 3.459,43 | 1 |
| Toplam | 783.953,02 | 5257 |

- Proje bünyesinde bağımsız bölümlerin kullanım fonksiyonuna blok ve tiplerine göre dağılımı aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

KONUTLAR

(A/1-2-3-4-5 -- B/1-3-4 -- C/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 -- T/1-2-3)

| BB TİPİ | BB SAYISI | SATIŞ BRÜT m ² | GENEL BRÜT m ² |
|---------------|--------------|---------------------------|---------------------------|
| STÜDYO | 506 | 28.529,86 | 35.083,68 |
| 1+1 | 1.115 | 81.462,54 | 99.591,84 |
| 1+1 DUBLEKS | 32 | 4.801,18 | 4.801,18 |
| 2+1 | 946 | 119.562,29 | 147.626,25 |
| 3+1 | 1.173 | 187.505,52 | 244.547,86 |
| 3+1 DUBLEKS | 40 | 8.499,36 | 14.314,05 |
| 4+1 | 385 | 77.325,94 | 101.755,61 |
| 5+1 | 4 | 1.212,10 | 1.695,78 |
| 5+1 DUBLEKS | 1 | 368,88 | 502,45 |
| 6+1 DUBLEKS | 1 | 393,68 | 526,15 |
| TOPLAM | 4.203 | 509.661,35 | 650.444,85 |

OFİSLER

(B2 -- F/1-2-3 -- T4)

| | | | |
|----------------|-----|------------|------------|
| OFİS VE İŞYERİ | 508 | 107.538,78 | 123.845,82 |
|----------------|-----|------------|------------|

TİCARİLER

(KULEALTI DÜKKANLAR)

(A/1-2-3-4-5 -- B/1-2-3-4 -- C/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15)

| | | | |
|----------------|-----|-----------|-----------|
| OFİS VE İŞYERİ | 117 | 45.613,95 | 52.807,43 |
|----------------|-----|-----------|-----------|

TİCARİLER

(D-OA-OB-OC-OD)

| | | | |
|------------------|------------|------------------|------------------|
| OFİS VE İŞYERİ | 116 | 40.679,67 | 45.297,91 |
| ÇOK AMAÇLI SALON | 3 | 13.624,96 | 16.100,28 |
| AMFİ-TİYATRO | 1 | 710,30 | 710,30 |
| TOPLAM | 120 | 55.014,93 | 62.108,49 |

ÜNİVERSİTE

| | | | |
|------------------|------------|------------------|------------------|
| OFİS VE İŞYERİ | 299 | 56.683,48 | 60.201,48 |
| ÇOK AMAÇLI SALON | 10 | 3.932,72 | 4.343,58 |
| SPOR SALONU | 1 | 3.459,43 | 3.459,43 |
| TOPLAM | 310 | 64.075,63 | 68.004,49 |

- Rapor konusu taşınmazların konumlandığı blokların özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| BLOK NO | NİTELİĞİ | B.B SAYISI | ALANI (m ²) | KAT ADEDİ | YAPI SINIFI | ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²) |
|---------|----------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|---|
| A5 | Mesken | 225 | 33.980,82 | 51 | V-A | 51.724,12 |
| | Ofis ve İşyeri | 7 | 1.903,58 | | | |
| | Ortak Alan | | 15.839,72 | | | |
| B1 | Mesken | 331 | 50.726,03 | 49 | V-A | 79.539,77 |
| | Ofis ve İşyeri | 4 | 1.322,34 | | | |
| | Ortak Alan | | 27.491,40 | | | |
| B3 | Mesken | 322 | 49.375,06 | 49 | V-A | 73.173,26 |
| | Ofis ve İşyeri | 5 | 924,59 | | | |
| | Ortak Alan | | 22.873,61 | | | |
| B4 | Mesken | 235 | 29.897,08 | 30 | V-A | 47.417,98 |
| | Ofis ve İşyeri | 3 | 620,38 | | | |
| | Ortak Alan | | 16.900,52 | | | |
| C3 | Mesken | 148 | 16.338,10 | 30 | V-A | 25.958,66 |
| | Ofis ve İşyeri | 6 | 2.037,50 | | | |
| | Ortak Alan | | 7.583,06 | | | |
| C4 | Mesken | 117 | 12.351,79 | 24 | V-A | 21.104,48 |
| | Ofis ve İşyeri | 6 | 1.934,76 | | | |
| | Ortak Alan | | 6.817,93 | | | |
| C5 | Mesken | 117 | 12.582,78 | 24 | V-A | 21.497,95 |
| | Ofis ve İşyeri | 6 | 1.895,80 | | | |
| | Ortak Alan | | 7.019,37 | | | |
| C6 | Mesken | 77 | 8.364,87 | 21 | V-A | 13.644,77 |
| | Ofis ve İşyeri | 3 | 627,50 | | | |
| | Ortak Alan | | 4.652,40 | | | |
| C12 | Mesken | 113 | 13.346,52 | 30 | V-A | 23.683,33 |
| | Ofis ve İşyeri | 2 | 1.326,36 | | | |
| | Ortak Alan | | 9.010,45 | | | |
| C13 | Mesken | 84 | 9.756,42 | 25 | V-A | 17.876,80 |
| | Ofis ve İşyeri | 5 | 1.596,30 | | | |
| | Ortak Alan | | 6.524,08 | | | |
| C14 | Mesken | 77 | 8.388,42 | 22 | V-A | 15.598,28 |
| | Ofis ve İşyeri | 6 | 1.550,95 | | | |
| | Ortak Alan | | 5.658,91 | | | |
| C15 | Mesken | 165 | 16.796,78 | 28 | V-A | 24.984,67 |

| | | | | | | |
|----|----------------|-----|------------|----|------|------------|
| | Ofis ve İşyeri | 2 | 462,62 | | | |
| | Ortak Alan | | 7.725,27 | | | |
| OA | Ofis ve İşyeri | 12 | 3.802,51 | 11 | IV-A | 138.652,01 |
| | Ortak alan | | 105.970,64 | | | |
| OB | Ofis ve İşyeri | 78 | 28.878,86 | 15 | IV-A | 186.985,71 |
| | Ortak alan | | 145.567,10 | | | |
| OC | Ofis ve İşyeri | 113 | 12.539,75 | 17 | IV-A | 195.750,17 |
| | Ortak alan | | 155.513,52 | | | |
| OD | Ofis ve İşyeri | 226 | 27.696,90 | 18 | IV-A | 260.780,94 |
| | Ortak alan | | 198.544,01 | | | |
| T4 | Ofis ve İşyeri | 256 | 34.540,03 | 17 | V-A | 48.561,87 |
| | Ortak alan | | 14.021,84 | | | |

- Rapor konusu taşınmazların konumlandıkları bloklarda kat mülkiyetine geçilmiş olup değerlemeye konu bağımsız bölümlerin satışa esas ve genel brüt alan bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Taşınmazların değer takdirinde yönetim planı ile tahsis edilen alanlar dikkate alınmış olup tahsis alan bilgileri rapor ekinde belirtilmiştir.

| Blok No | Kapı No | Satışa Esas Brüt m ² Alanı | Genel Brüt m ² Alanı |
|---------|---------|---------------------------------------|---------------------------------|
| A5 | 229 | 215,7 | 215,70 |
| A5 | 230 | 235,23 | 235,23 |
| A5 | 231 | 333,18 | 333,18 |
| B1 | 332 | 442,09 | 442,09 |
| B1 | 333 | 144,38 | 144,38 |
| B1 | 334 | 338,63 | 338,63 |
| B1 | 335 | 376,27 | 376,27 |
| B3 | 323 | 207,65 | 207,65 |
| B3 | 324 | 175,42 | 175,42 |
| B3 | 325 | 158,84 | 158,84 |
| B3 | 326 | 133,33 | 133,33 |
| B3 | 327 | 266,59 | 266,59 |
| B4 | 237 | 142,31 | 142,31 |
| B4 | 238 | 158,61 | 158,61 |
| B4 | 239 | 316,06 | 316,06 |
| C12 | 114 | 942,68 | 942,68 |
| C12 | 115 | 267,91 | 267,91 |
| C13 | 85 | 522,71 | 522,71 |
| C13 | 86 | 208,68 | 208,68 |
| C13 | 87 | 154,53 | 154,53 |
| C13 | 88 | 236,91 | 236,91 |
| C13 | 89 | 509,28 | 509,28 |
| C14 | 78 | 455,96 | 455,96 |
| C14 | 79 | 171,93 | 171,93 |
| C14 | 80 | 117,96 | 117,96 |

| | | | |
|-----|-----|---------|---------|
| C14 | 81 | 137,27 | 137,27 |
| C14 | 82 | 335,47 | 335,47 |
| C14 | 83 | 359,27 | 359,27 |
| C15 | 166 | 183,53 | 183,53 |
| C15 | 167 | 287,3 | 287,30 |
| C3 | 149 | 697,42 | 697,42 |
| C3 | 150 | 122,87 | 122,87 |
| C3 | 151 | 443,27 | 443,27 |
| C3 | 152 | 335,32 | 335,32 |
| C3 | 153 | 330,97 | 330,97 |
| C3 | 154 | 162,94 | 162,94 |
| C4 | 118 | 661,02 | 661,02 |
| C4 | 119 | 154,56 | 154,56 |
| C4 | 120 | 422,45 | 422,45 |
| C4 | 121 | 242,5 | 242,50 |
| C4 | 122 | 322,23 | 322,23 |
| C4 | 123 | 172,09 | 172,09 |
| C5 | 118 | 108,07 | 108,07 |
| C5 | 119 | 133,85 | 133,85 |
| C5 | 120 | 542,34 | 542,34 |
| C5 | 121 | 390 | 390,00 |
| C5 | 122 | 376,63 | 376,63 |
| C5 | 123 | 220,41 | 220,41 |
| C5 | 124 | 169,52 | 169,52 |
| C6 | 80 | 326,54 | 376,98 |
| OA | 2 | 655,46 | 655,46 |
| OA | 3 | 952,73 | 952,73 |
| OB | 10 | 227,9 | 345,91 |
| OB | 23 | 307,69 | 331,37 |
| OB | 24 | 103,9 | 126,41 |
| OB | 25 | 224,59 | 247,27 |
| OB | 26 | 174,55 | 174,55 |
| OB | 27 | 68,5 | 68,50 |
| OB | 28 | 72,4 | 72,40 |
| OB | 29 | 132,04 | 132,04 |
| OB | 32 | 3795,73 | 4735,26 |
| OB | 34 | 389,86 | 389,86 |
| OB | 35 | 81,93 | 81,93 |
| OB | 36 | 96,63 | 96,63 |
| OB | 37 | 151,42 | 151,42 |
| OB | 38 | 17,61 | 17,61 |
| OB | 39 | 284,96 | 337,34 |
| OB | 40 | 120,86 | 120,86 |
| OB | 41 | 129,99 | 129,99 |
| OB | 42 | 23,19 | 23,19 |
| OB | 43 | 21,58 | 21,58 |
| OB | 44 | 242,34 | 280,24 |

| | | | |
|----|----|---------|---------|
| OB | 45 | 160,06 | 160,06 |
| OB | 46 | 46,32 | 46,32 |
| OB | 47 | 201,38 | 293,87 |
| OB | 48 | 147,8 | 240,34 |
| OB | 49 | 44,84 | 44,84 |
| OB | 5 | 9,23 | 9,23 |
| OB | 50 | 70,9 | 70,90 |
| OB | 51 | 73,56 | 73,56 |
| OB | 52 | 73,56 | 73,56 |
| OB | 53 | 73,56 | 73,56 |
| OB | 54 | 77,11 | 77,11 |
| OB | 55 | 27,39 | 27,39 |
| OB | 56 | 30,84 | 30,84 |
| OB | 57 | 2165,79 | 2165,79 |
| OB | 58 | 57,68 | 57,68 |
| OB | 59 | 101,53 | 101,53 |
| OB | 6 | 9,72 | 9,72 |
| OB | 60 | 105,63 | 105,63 |
| OB | 61 | 227,59 | 275,43 |
| OB | 62 | 1047,66 | 1127,83 |
| OB | 63 | 146,47 | 146,47 |
| OB | 64 | 82,41 | 82,41 |
| OB | 65 | 164,39 | 260,95 |
| OB | 66 | 133,08 | 235,57 |
| OB | 67 | 135,99 | 135,99 |
| OB | 68 | 129,73 | 129,73 |
| OB | 69 | 175,05 | 175,05 |
| OB | 7 | 9,72 | 9,72 |
| OB | 70 | 48,44 | 48,44 |
| OB | 71 | 129,03 | 129,03 |
| OB | 72 | 123,1 | 123,10 |
| OB | 73 | 166,11 | 166,11 |
| OB | 74 | 64,96 | 64,96 |
| OB | 75 | 79,37 | 79,37 |
| OB | 76 | 70,93 | 70,93 |
| OB | 8 | 228,36 | 384,13 |
| OB | 9 | 467,3 | 712,87 |
| OC | 2 | 1649,36 | 1802,35 |
| OC | 3 | 20,75 | 20,75 |
| OC | 4 | 41,5 | 41,50 |
| OC | 5 | 20,75 | 20,75 |
| OC | 6 | 20,75 | 20,75 |
| OC | 7 | 20,75 | 20,75 |
| OD | 1 | 293,7 | 484,95 |
| OD | 10 | 297,87 | 354,89 |
| OD | 11 | 524,98 | 567,02 |
| OD | 12 | 502,48 | 554,33 |

| | | | |
|----|-----|--------|--------|
| OD | 13 | 302,97 | 349,31 |
| OD | 14 | 379,97 | 446,12 |
| OD | 15 | 345,4 | 518,52 |
| OD | 16 | 20,75 | 20,75 |
| OD | 17 | 112 | 162,12 |
| OD | 18 | 30,45 | 30,45 |
| OD | 19 | 9,24 | 9,24 |
| OD | 2 | 375,4 | 461,35 |
| OD | 20 | 9,24 | 9,24 |
| OD | 3 | 316,4 | 376,12 |
| OD | 4 | 317,27 | 384,68 |
| OD | 5 | 237,24 | 306,77 |
| OD | 6 | 275,98 | 324,58 |
| OD | 7 | 252,44 | 325,60 |
| OD | 8 | 363,37 | 405,42 |
| OD | 9 | 554,58 | 628,97 |
| T4 | 1 | 133,22 | 186,34 |
| T4 | 105 | 130,09 | 195,37 |
| T4 | 106 | 133,22 | 159,28 |
| T4 | 108 | 130,05 | 179,79 |
| T4 | 112 | 270,75 | 270,75 |
| T4 | 113 | 130,7 | 185,59 |
| T4 | 117 | 270,75 | 270,75 |
| T4 | 118 | 172,87 | 263,53 |
| T4 | 127 | 133,22 | 174,88 |
| T4 | 129 | 131,93 | 175,13 |
| T4 | 140 | 130,31 | 166,39 |
| T4 | 149 | 135,15 | 178,08 |
| T4 | 158 | 147,38 | 193,99 |
| T4 | 162 | 130,09 | 149,52 |
| T4 | 165 | 130,09 | 165,72 |
| T4 | 166 | 91,6 | 115,13 |
| T4 | 169 | 130,05 | 167,91 |
| T4 | 172 | 190,32 | 216,76 |
| T4 | 178 | 190,32 | 216,76 |
| T4 | 19 | 137,96 | 185,81 |
| T4 | 191 | 131,93 | 159,83 |
| T4 | 193 | 97,63 | 173,98 |
| T4 | 2 | 129,08 | 170,91 |
| T4 | 201 | 97,63 | 173,98 |
| T4 | 203 | 131,93 | 160,83 |
| T4 | 21 | 311,24 | 323,14 |
| T4 | 219 | 73,52 | 86,40 |
| T4 | 24 | 130,09 | 171,82 |
| T4 | 34 | 135,38 | 170,41 |
| T4 | 35 | 297,04 | 344,67 |
| T4 | 39 | 135,15 | 184,78 |

| | | | |
|----|----|--------|--------|
| T4 | 40 | 130,16 | 186,59 |
| T4 | 48 | 137,96 | 174,01 |
| T4 | 51 | 135,38 | 178,11 |
| T4 | 54 | 194,9 | 226,83 |
| T4 | 55 | 172,87 | 263,93 |
| T4 | 6 | 133,22 | 171,24 |
| T4 | 7 | 130,09 | 164,49 |
| T4 | 70 | 308,31 | 321,58 |
| T4 | 8 | 133,5 | 167,10 |

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mevcut kullanım fonksiyonları olan "ofis ve işyeri" olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

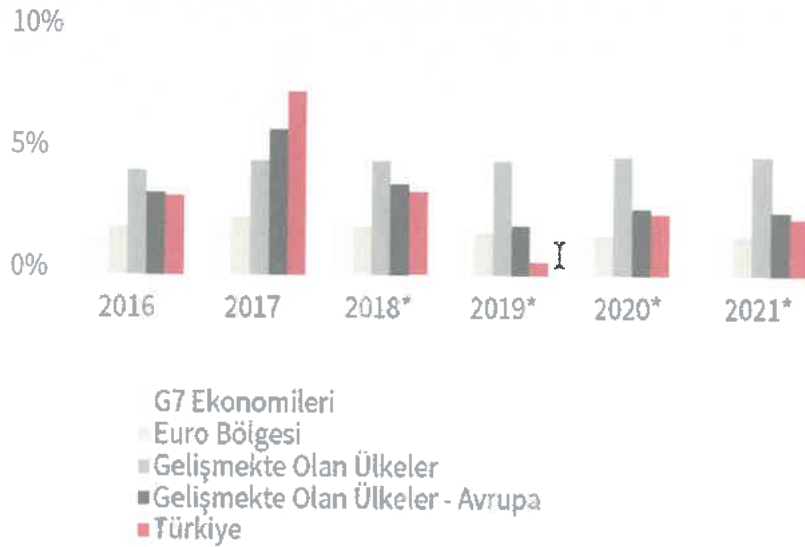
2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekili Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yansında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelere ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına dair göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkılaştıran finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılaştırmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

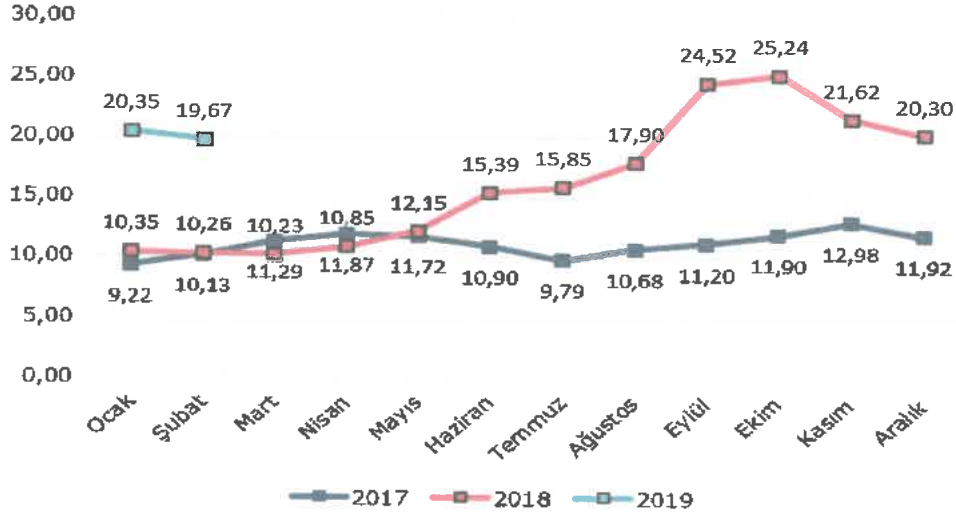
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin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



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

6.1.2. ENFLASYON

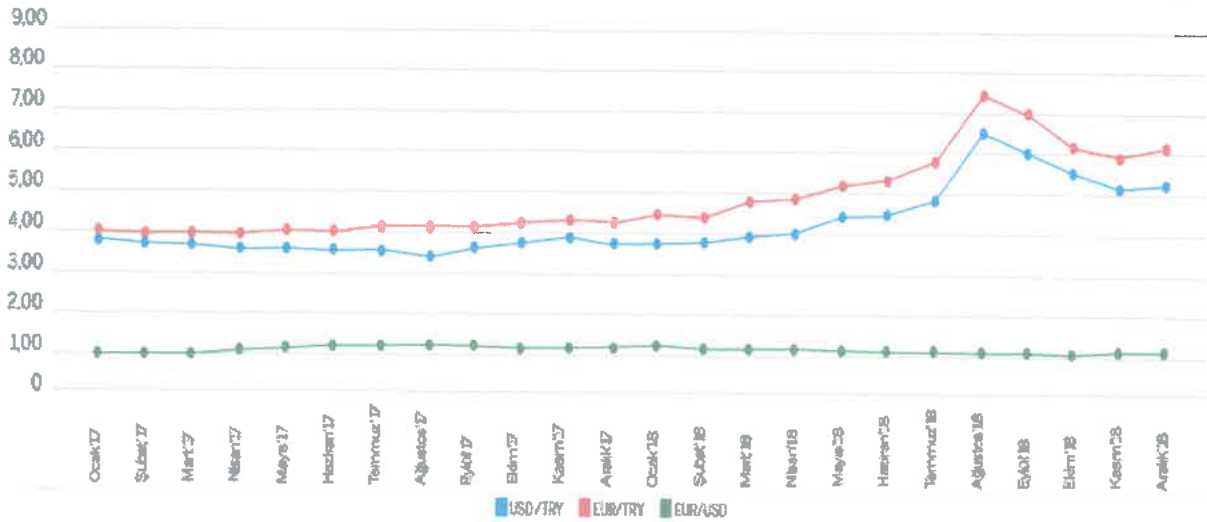
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2018 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,40 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,30; bir önceki yılın aynı ayına göre %20,30 ve 12 aylık ortalamalara göre %16,33 artış gerçekleşmiştir. 2019 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %0,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,67 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,93 artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

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

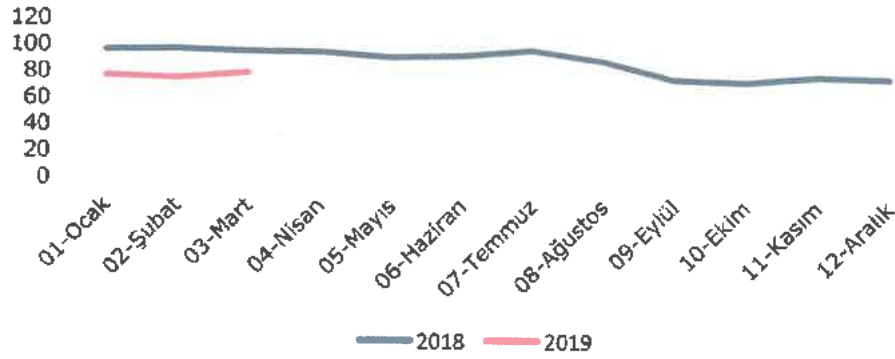


Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı 1. Çeyrek sonunda 78,65 seviyesine gelmiştir.

Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve İnşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir.

Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. SARIYER İLÇESİ

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasında boğazın kuzey kesiminde yer alır. Doğusunda; İstanbul Boğazı, batısında; Eyüp İlçesi, kuzeyinde; Karadeniz, güneyinde ise; Beşiktaş ve Şişli İlçeleri bulunur.

Sarıyer'in sahil sınırı, Bebek'ten az ötede Aşçıyan'ı geçince başlayıp Kilyos bölgesini de içine alan Karadeniz kıyılarına kadar ulaşır. Karadeniz'deki en uç nokta Rumeli Feneri'dir.

2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Sarıyer ilçesine dahil edilmiştir. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

Sarıyer ilçesi yıllarca bir sayfiye semti olarak algılandığından ilçe ekonomisinde sanayi hiçbir zaman önemli yer tutmamıştır. Bu nedenle ekonomik olarak faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışında çalışmaktadır.

İlçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını hizmet işkolu oluşturmaktadır. Kıyı boyunca hizmet veren başta balıkçı restoranları olmak üzere lokanta, bar gibi işyerleri büyük ilgi çekmektedir.

Birçok holding merkezi, Türkiye'nin tek borsası Borsa İstanbul, Türkiye Futbol Federasyonu ile ABD, Avusturya, Çin ve Irak başkonsoloslukları Sarıyer ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 342.503 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. KİRALIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Maslak Giz2000 Plazada konumlu, 6. kat, 450 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 18.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² kira değeri 40,-TL)

İlgili tel.: 0545 518 58 99

2) Maslak Mahallesi'nde konumlu bir plazada konumlu, 1.080 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 50.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² kira değeri ~ 46,-TL)

İlgili tel.: 0212 345 01 92

3) Maslak Spine Tower bünyesinde konumlu, 13. kat, 1.250 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 65.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² kira değeri 52,-TL)

İlgili tel.: 0212 328 20 00

- 4) Maslak Spine Tower bünyesinde konumlu, 5. kat, 633 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 27.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² kira değeri ~ 43,-TL)
İlgili tel.: 0212 282 09 09
- 5) Maslak 1453 bünyesinde konumlu, 8. kat, 105 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 3.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² kira değeri ~ 29,-TL)
İlgili tel.: 0532 362 40 07

6.3.2. KİRALIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Seba Ofis Bulvarı projesinde konumlu, giriş kat, 60 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 8.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² kira değeri ~ 133,-TL)
İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 2) Maslak Mahallesi'nde konumlu bir plazanın giriş katındaki 1.061 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 50.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² kira değeri ~ 47,-TL)
İlgili tel.: 0212 345 01 92
- 3) Vadi İstanbul Park Projesi'nde konumlu, site girişinde yer alan bir bloğun zemin katındaki, cadde cepheli, 450 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 80.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² kira değeri ~ 178,-TL)
İlgili tel.: 0212 963 35 85
- 4) Vadikoru Projesi'nde konumlu bir bloğun giriş katındaki, 900 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 115.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri ~ 128,-TL) İlgili tel.: 0212 341 00 05
- 5) Vadikoru Projesi'nde konumlu bir bloğun giriş katındaki, cadde cepheli, 330 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 55.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri ~ 167,-TL) İlgili tel.: 0212 341 00 05
- 6) Beybi Giz Plaza'nın giriş katında konumlu, 300 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 18.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri 60,-TL) İlgili tel.: 0212 351 12 00

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Prestijli ve yeni inşa edilmiş projede yer almaları,
- Reklam kabiliyeti,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

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

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazın ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için aylık m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde piyasadan bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Proje bünyesinde bulunan ofisler için "6.3.1. Kiralık Ofisler" başlığı altındaki emsaller; değerlemeye konu T4 Blok 35 no'lu bağımsız bölüm için; konum, büyüklük, inşaat özellikleri ve proje niteliği gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer ofisler ise buldukları konum bakımından T4 Blok 35 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

OFİSLERİN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)

| Emsaller | m ² Birim Fiyatı (TL) | Konum | Büyükükleri | İnşaat Özellikleri | Proje Niteliği | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
|--|----------------------------------|-------|-------------|--------------------|----------------|---------------|------------------|
| Emsal-1 | 40 | -10% | 0% | 0% | 0% | -20% | 30,00 |
| Emsal-2 | 45 | -10% | 10% | 0% | 5% | -25% | 35,00 |
| Emsal-3 | 50 | -15% | 10% | 0% | 0% | -25% | 35,00 |
| Emsal-4 | 45 | -15% | 5% | 0% | 0% | -20% | 30,00 |
| Emsal-5 | 30 | 0% | -5% | 0% | 0% | -20% | 25,00 |
| Ortalama m² Birim Değeri | | | | | | | 30,00 |

Proje bünyesinde bulunan ofisler için "6.3.2. Kiralık Dükkanlar" başlığı altındaki emsaller; değerlemeye konu OB Blok 8 no'lu bağımsız bölüm için; konum, büyüklük, inşaat özellikleri ve proje niteliği gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer ofisler ise buldukları konum bakımından OB Blok 8 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKANLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)

| Emsaller | m ² Birim Fiyatı (TL) | Konum | Büyükük | İnşaat Özellikleri | Proje Niteliği | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
|--|----------------------------------|-------|---------|--------------------|----------------|---------------|------------------|
| Emsal-1 | 133 | 0% | -20% | 0% | 0% | -15% | 85,00 |
| Emsal-2 | 47 | 10% | 20% | 10% | 40% | -15% | 80,00 |
| Emsal-3 | 178 | 0% | 0% | 0% | 0% | -35% | 115,00 |
| Emsal-4 | 128 | -5% | 5% | 0% | 0% | -30% | 90,00 |
| Emsal-5 | 167 | -5% | 0% | 0% | 0% | -35% | 100,00 |
| Emsal-6 | 60 | 25% | 0% | 0% | 20% | -15% | 80,00 |
| Ortalama m² Birim Değeri | | | | | | | 91,00 |

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak değerlemeye konu taşınmazlar için takdir edilen toplam aylık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

| Toplam Kiraya Esas Brüt Alanı (m ²) | Toplam Aylık Pazar Kira Değeri (TL) |
|---|-------------------------------------|
| 43.745.80 | 2.075.865 |

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların toplam aylık pazar kira değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **2.075.865,-TL (İkimilyonyetmişbeşbinsekiyüzaltmışbeş Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, İnşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla kiralamaya esas brüt alanlarına göre takdir olunan toplam aylık pazar kira değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| | TL | USD | EURO |
|---------------------------------------|-----------|---------|---------|
| TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ | 2.075.865 | 359.793 | 316.636 |

Not: 16.04.2019 günü saat 15:30'da belirlenen göstere niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,7696 TL ve 1,-EURO = 6,5560 TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 17 Nisan 2019

(Değerleme tarihi: 12 Nisan 2019)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Vaziyet Planı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Sözleşme Örneği
- Mahal Listesi
- Fotoğraflar
- Bağımsız Bölüm Bazında Değer Tablosu (175 Adet)
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri ve Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri (Ekli Klasöründe)