



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

İSTANBUL SARIYER MASLAK 1453 PROJESİ VE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



18.11-01-338
ARALIK, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parsel, 10640 ada 2 parsel, 1 ada 156 parsel, 1 ada 161 parsel ve 1 ada 158 parsel üzerinde yer alan Maslak 1453 projesinin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması halinde değerinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 10622 ada 2 parsel ile 10640 ada 2 parsel üzerindeki 267 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur. <i>*Rapor proje raporu olarak hazırlanmıştır. Bknz:1.3 Rapor Türü</i>
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.11-01-338
RAPOR TARİHİ	31.12.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
TAPU BİLGİLERİ	10622/2	183.484,18	Bknz: 5.3 Tapu Bilgileri	
	10640/2	7.194,56	34/3297	09.11.2016/11173
	1/156	5.685,49	30/2874	26.01.2012/1453
	1/158	329,93	30/2960	11.03.2013/4613
	1/161	356,66	30/2962	11.03.2013/4617
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	Bknz: 5.5 İmar Bilgileri			

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)

Projenin Mevcut Durum Değeri	4.427.483.922 ₺
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	1.571.756.792 ₺
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	7.485.045.042 ₺
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	2.657.190.990 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	6
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	28
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	34
5.5 İmar Durum Bilgileri	35
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	38
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	43
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	43
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	48
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	48
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	49
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	51
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	51
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	51
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	51
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	51
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	52

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	52
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	52
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	52
6.4 Emsal Araştırması	53
6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	53
6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması	54
6.4.2 Ticari Emsal Araştırması.....	55
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri	57
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	59
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	60
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	62
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	62
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	62
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	62
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	63
8. SONUÇ	64
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	64
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	64
RAPOR EKLERİ:	65

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.11-01-338

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parsel, 10640 ada 2 parsel, 1 ada 156 parsel, 1 ada 161 parsel ve 1 ada 158 parsel üzerinde yer alan Maslak 1453 projesinin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halindeki değerinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 10622 ada 2 parsel ile 10640 ada 2 parsel üzerindeki 267 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

** 10622 ada 2 parselde kat mülkiyeti kurulmuş olmasına rağmen 10640 ada 2 parselde kat mülkiyeti kurulmadığından rapor proje raporu olarak hazırlanmıştır.*

1.4 Değerleme Tarihi

25.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 05.11.2018 tarihinde imzalanan 2018/212 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parsel, 10640 ada 2 parsel, 1 ada 156 parsel, 1 ada 161 parsel ve 1 ada 158 parsel üzerinde yer alan Maslak 1453 projesinin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halindeki değerinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 10622 ada 2 parsel ile 10640 ada 2 parsel üzerindeki 267 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden

belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	25.12.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,3034 £ esas alınmıştır.
\$/£	25.12.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,3130 £ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili 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.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- 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 yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. 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 ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın

bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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 değer 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. *Katılımcıların* değerleme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerleme 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, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

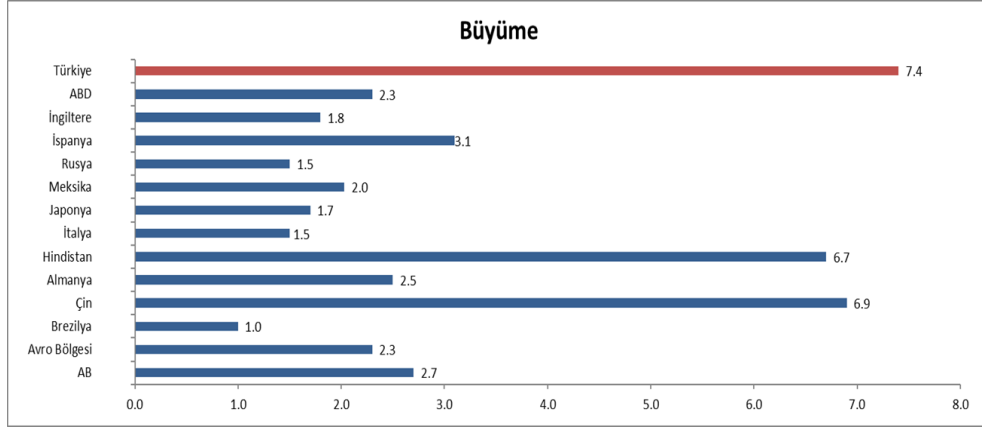
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

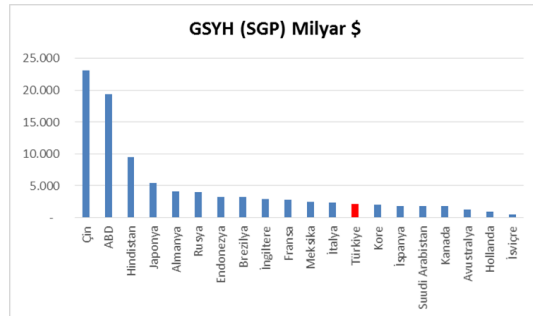
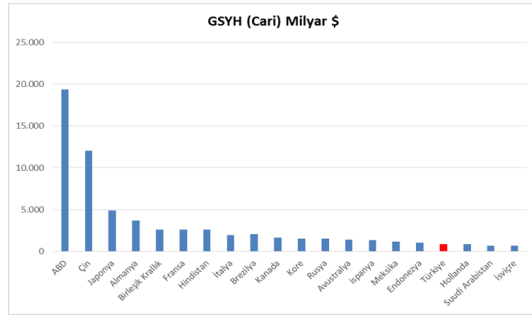
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



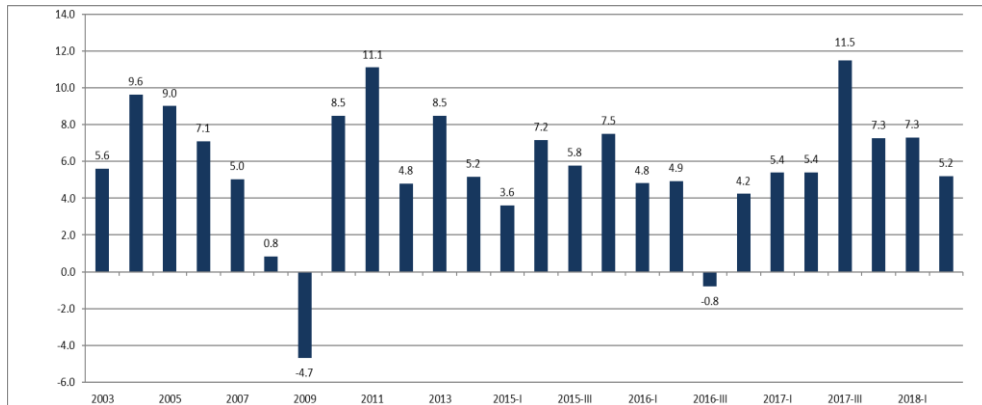
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



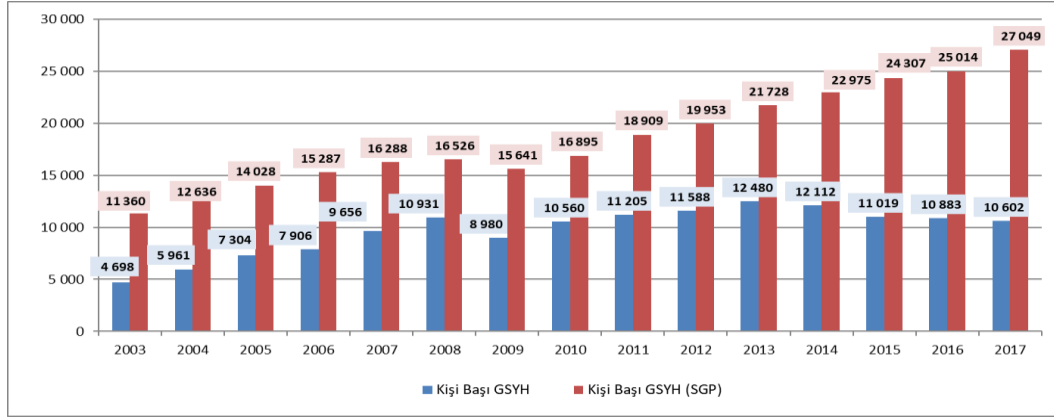
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye, 2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



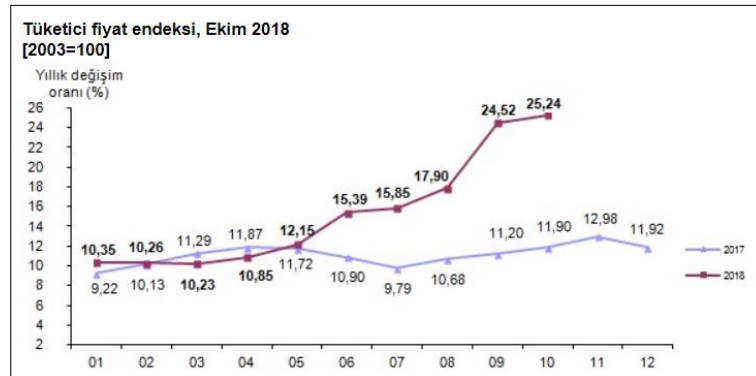
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



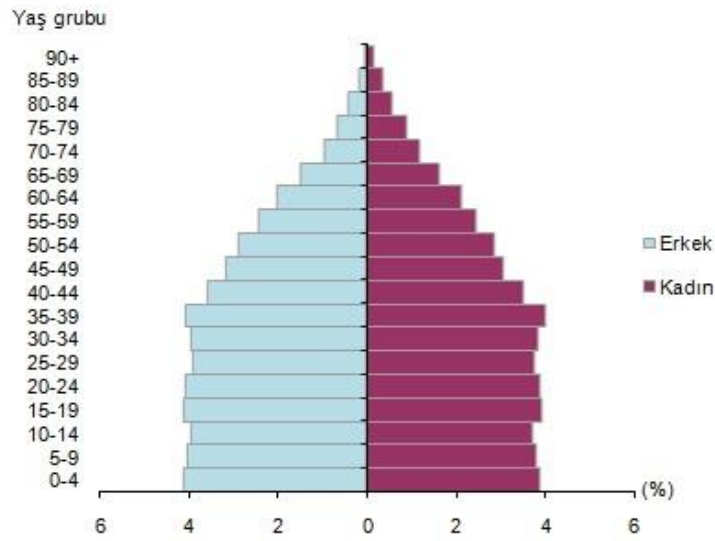
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında ‰13,5 iken, 2017 yılında ‰12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara



Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir,



Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

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

Sarıyer: İstanbul Boğazının Avrupa yakasında Boğazın kuzey kesiminde yer alır. Doğusunda İstanbul, Batısında Eyüp İlçesi, Kuzeyinde Karadeniz, Güneyinde Beşiktaş ve Şişli İlçeleri bulunur. Sarıyer'in doğu ve güney kesimleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalır. Arazi yapısı genellikle engebeli olup, kıyılardan hemen yükselen tepelerin üst kısımları düzlükler biçiminde uzanır. Sarıyer'in sahil sınırı, Bebekten az ötede Aşiyan'ı geçince başlayıp Kilyos bölgesini de içine alan Karadeniz kıyılarına kadar ulaşır. Karadenizdeki en uç nokta Rumeli Feneridir. Sarıyer İlçesinin yüz ölçümü 17.490,65 hektar' dır.

Kıyılarda, dar bir sahil şeridinden sonra, çok dik yamaçlar yükselir. Sarıyer'in sınırları içinde görülen belli başlı yükseltiler arasında; Büyüktepe, Tarabya, Maltıztepe, Kocataş Tepe, İbrahim Paşa Tepesi, Şeytandağı, Tabya Tepesi, Kartaltepe ve Ağlamışbaba Tepesi bulunmaktadır.

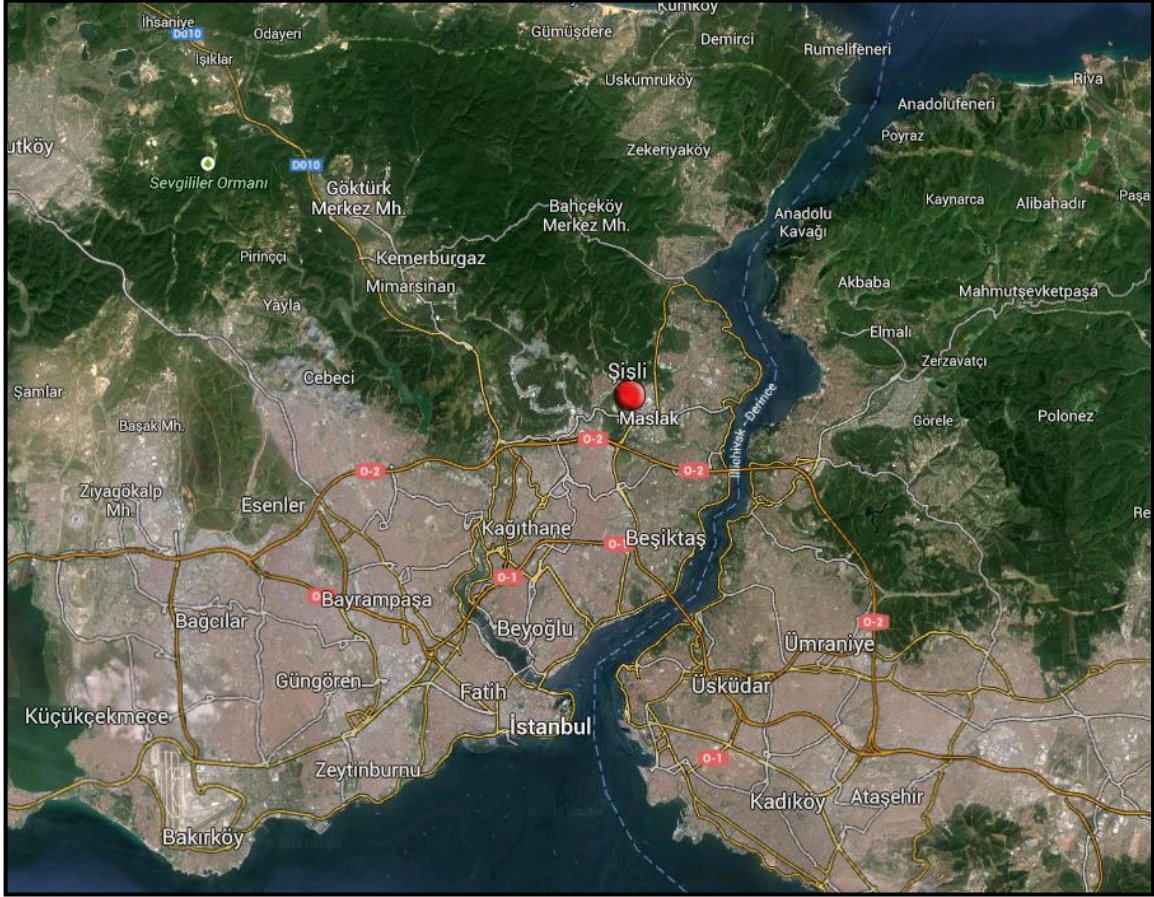


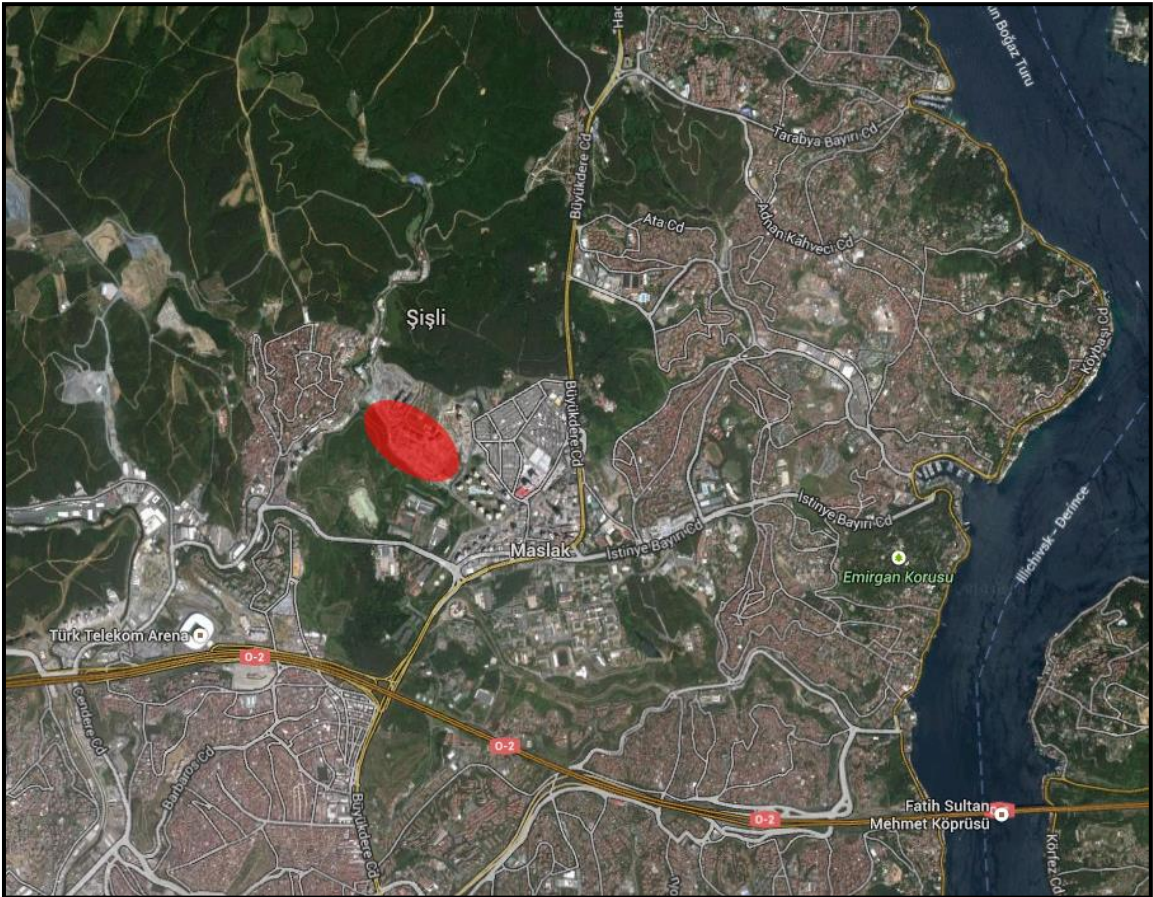
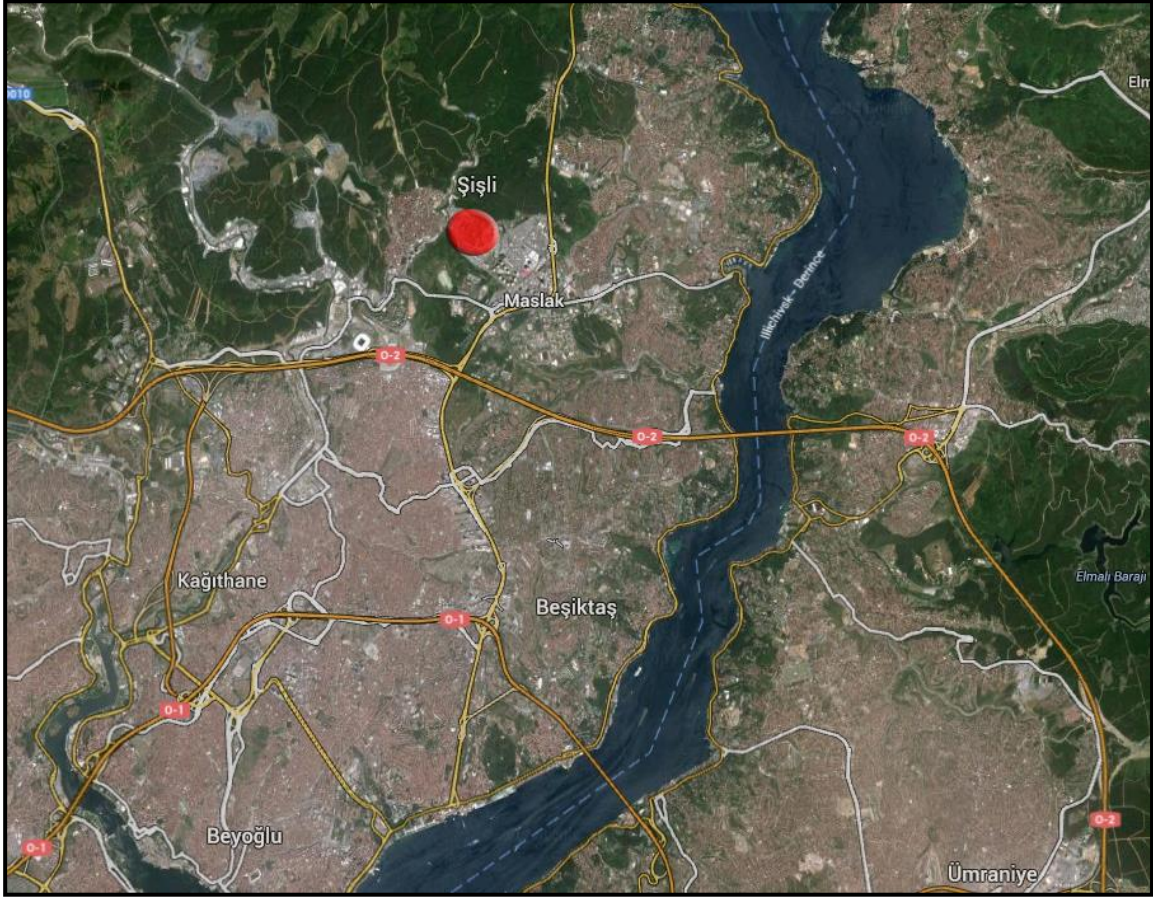
İlçe sınırları içinde küçük büyük birçok dere vardır. Kağıthane Deresi'nin kolları olarak Haliç'e akanlar, Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu'dur. Karadeniz ve Boğaziçi'ne akanlar ise; Mandıra Deresi, Sarıyer Deresi, Büyükdere, İstinye Deresi, Çelebi Deresi, Tarabya Deresi, Bakla Deresi, Maltız Deresi, Tuz Dere, Kömdere, Kurşunsuyu, Çimendere, Sipahi Deresi, Uzunbere, Ketan Deresi, Garipçe Deresi, İskender Deresi, Kavak Deresi, Çırçır Suyu, Kestane Suyu ve Baltalimanı Deresi'dir. Sarıyer'in Karadeniz'e ve İstanbul Boğazına kıyıları vardır. Karadenize bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da vardır. Karadeniz kıyısı Kumköy' ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı batısında ise düzdür. Başlıca çıkıntıları, Batıdan Doğuya doğru Kilyos Kal Burnu, Eski Fener Burnu, Gümüşnalıcı Burnu, Sipahi Burnu, Uzunca Burnu, Karaburun ve Cankurtaran Burnu'dur. Koılar daha çok dere ağızlarındadır.

İlçe, diğer kent İlçelerine nazaran daha fazla ormanlık alanlara sahiptir. Yıllar boyu tahrip edilmiş ormanların yerini çalılıklar almıştır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi 10622 ada 2 no.lu, 10640 ada 2 ve 1 ada 156 parsel üzerinde yer alan Maslak 1453 Projesi ile 1 ada 158 ve 161 numaralı parsellerdir. TEM Otoyolu'nun kuzeyinde bulunan alanının yakın çevresinde Atatürk Sanayi Sitesi, 3. Kolordu Komutanlığı, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstinye Park AVM, Türk Telekom Arena Stadyumu, Mashattan Projesi ve Eclipse Projesi, bulunmaktadır.







Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne 8,8 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 8,5 km, Atatürk Havalimanına 31,1 km mesafededir.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 10.11.2018, 14.12.2018 ve 28.12.2018 tarihlerinde Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

10622 ada 2 parselde kat mülkiyeti kurulmuştur.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Cilt/Sayfa
OB	4.Bodrum	56	Ofis Ve İşyeri	20/800186	255/25243
OB	4.Bodrum	55	Ofis Ve İşyeri	18/800186	255/25242
OB	4.Bodrum	54	Ofis Ve İşyeri	52/800186	255/25241
OB	4.Bodrum	53	Ofis Ve İşyeri	50/800186	255/25240
OB	4.Bodrum	52	Ofis Ve İşyeri	50/800186	255/25239
OB	4.Bodrum	51	Ofis Ve İşyeri	50/800186	255/25238
OB	4.Bodrum	50	Ofis Ve İşyeri	48/800186	255/25237
OB	Zemin	5	Ofis Ve İşyeri	10/800186	255/25192
OB	4.Bodrum	49	Ofis Ve İşyeri	30/800186	255/25236
OB	4.Bodrum	45	Ofis Ve İşyeri	108/800186	255/25232
OB	1-Zemin-2.Bodrum	10	Ofis Ve İşyeri	228/800186	255/25197
OB	Zemin	1	Ofis Ve İşyeri	24/800186	255/25188
OA	Zemin	9	Ofis Ve İşyeri	10/800186	255/25184
OA	Zemin	8	Ofis Ve İşyeri	16/800186	255/25183
OA	1.Bodrum+Zemin+1	4	Ofis Ve İşyeri	982/800186	255/25179
OA	1.Bodrum+Zemin+1	3	Ofis Ve İşyeri	952/800186	255/25178
OA	1.Bodrum+Zemin+1	2	Ofis Ve İşyeri	656/800186	255/25177
OA	Zemin	10	Ofis Ve İşyeri	12/800186	255/25185
OA	1.Bodrum+Zemin+1	1	Ofis Ve İşyeri	528/800186	255/25176
C9	3-2-1.Bodrum	124	Ofis Ve İşyeri	172/800186	245/24235
C9	3-2-1.Bodrum	123	Ofis Ve İşyeri	410/800186	245/24234
C9	3-2-1.Bodrum	122	Ofis Ve İşyeri	476/800186	245/24233
OB	Zemin-1-2.Bodrum	9	Ofis Ve İşyeri	468/800186	255/25196
OB	4.Bodrum	34	Ofis Ve İşyeri	262/800186	255/25221
OB	1.2.3.4 Bodrum	32	Çok Amaçlı Salon-2	4620/800186	255/25219
OB	2.4.5 Bodrum	30	Ofis Ve İşyeri	3664/800186	255/25217
OB	Zemin-1.Bodrum	3	Amfi Tiyatro	710/800186	255/25190
OB	2.Bodrum	29	Ofis Ve İşyeri	132/800186	255/25216
C9	3-2-1.Bodrum	121	Ofis Ve İşyeri	346/800186	245/24232
C9	3-2-1.Bodrum	120	Ofis Ve İşyeri	224/800186	245/24231
C9	3-2-1.Bodrum	119	Ofis Ve İşyeri	304/800186	245/24230
C9	3-2-1.Bodrum	118	Ofis Ve İşyeri	220/800186	245/24229
C8	Zemin-1.Kat	151	Ofis Ve İşyeri	176/800186	244/24111
C8	Zemin-1.Kat	150	Ofis Ve İşyeri	208/800186	244/24110
C8	Zemin-1.Kat	149	Ofis Ve İşyeri	338/800186	244/24109
C7	Zemin-1.Kat	88	Ofis Ve İşyeri	180/800186	242/23960
C7	Zemin-1.Kat	87	Ofis Ve İşyeri	270/800186	242/23959
C7	Zemin-1.Kat	86	Ofis Ve İşyeri	328/800186	242/23958
C7	Zemin-1.Kat	85	Ofis Ve İşyeri	500/800186	242/23957
C6	Zemin-1.Kat	80	Ofis Ve İşyeri	376/800186	242/23872
OB	5.Bodrum	67	Ofis Ve İşyeri	92/800186	256/25254
OB	5.Bodrum	66	Ofis Ve İşyeri	90/800186	256/25253
OB	5.Bodrum	65	Ofis Ve İşyeri	110/800186	256/25252
OB	5.Bodrum	64	Ofis Ve İşyeri	56/800186	256/25251
OB	5.Bodrum	63	Ofis Ve İşyeri	98/800186	255/25250
OB	5.Bodrum	62	Ofis Ve İşyeri	702/800186	255/25249
OB	4.Bodrum	61	Ofis Ve İşyeri	152/800186	255/25248
OB	4.Bodrum	60	Ofis Ve İşyeri	70/800186	255/25247
OB	Zemin	6	Ofis Ve İşyeri	10/800186	255/25193
OB	2.Bodrum	21	Ofis Ve İşyeri	112/800186	255/25208
OB	1.2.Bodrum	20	Ofis Ve İşyeri	204/800186	255/25207
OB	Zemin	2	Ofis Ve İşyeri	8/800186	255/25189
OB	1.2.Bodrum	19	Ofis Ve İşyeri	288/800186	255/25206
OB	2.Bodrum	18	Ofis Ve İşyeri	106/800186	255/25205
OB	1.2.Bodrum	17	Ofis Ve İşyeri	276/800186	255/25204
OB	1.2.Bodrum	16	Ofis Ve İşyeri	148/800186	255/25203

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Cilt/Sayfa
OB	1.2.Bodrum	15	Ofis Ve İşyeri	306/800186	255/25202
OB	1.2.Bodrum	14	Ofis Ve İşyeri	182/800186	255/25201
OB	1.2.Bodrum	13	Ofis Ve İşyeri	242/800186	255/25200
OB	2.Bodrum	12	Ofis Ve İşyeri	22/800186	255/25199
OB	2.Bodrum	11	Ofis Ve İşyeri	24/800186	255/25198
OB	4.Bodrum	44	Ofis Ve İşyeri	162/800186	255/25231
OB	4.Bodrum	43	Ofis Ve İşyeri	14/800186	255/25230
OB	4.Bodrum	42	Ofis Ve İşyeri	16/800186	255/25229
OB	4.Bodrum	41	Ofis Ve İşyeri	88/800186	255/25228
OB	4.Bodrum	40	Ofis Ve İşyeri	80/800186	255/25227
OB	Zemin	4	Ofis Ve İşyeri	10/800186	255/25191
OB	4.Bodrum	39	Ofis Ve İşyeri	190/800186	255/25226
OB	4.Bodrum	38	Ofis Ve İşyeri	12/800186	255/25225
OB	2.Bodrum	28	Ofis Ve İşyeri	72/800186	255/25215
OB	2.Bodrum	27	Ofis Ve İşyeri	68/800186	255/25214
OB	2.Bodrum	26	Ofis Ve İşyeri	174/800186	255/25213
OB	1.2.Bodrum	25	Ofis Ve İşyeri	224/800186	255/25212
OB	1.2.Bodrum	24	Ofis Ve İşyeri	104/800186	255/25211
OB	1.2.Bodrum	23	Ofis Ve İşyeri	308/800186	255/25210
OB	2.Bodrum	22	Ofis Ve İşyeri	188/800186	255/25209
OB	5.Bodrum	71	Ofis Ve İşyeri	86/800186	256/25258
OB	5.Bodrum	70	Ofis Ve İşyeri	32/800186	256/25257
OB	Zemin	7	Ofis Ve İşyeri	10/800186	255/25194
OB	5.Bodrum	69	Ofis Ve İşyeri	118/800186	256/25256
OB	4.Bodrum	37	Ofis Ve İşyeri	102/800186	255/25224
OB	4.Bodrum	36	Ofis Ve İşyeri	64/800186	255/25223
OB	4.Bodrum	35	Ofis Ve İşyeri	54/800186	255/25222
OB	5.Bodrum	75	Ofis Ve İşyeri	54/800186	256/25262
OB	5.Bodrum	74	Ofis Ve İşyeri	44/800186	256/25261
OB	5.Bodrum	73	Ofis Ve İşyeri	112/800186	256/25260
OB	5.Bodrum	72	Ofis Ve İşyeri	82/800186	256/25259
OB	4.Bodrum	48	Ofis Ve İşyeri	98/800186	255/25235
OB	4.Bodrum	47	Ofis Ve İşyeri	134/800186	255/25234
OB	4.Bodrum	46	Ofis Ve İşyeri	32/800186	255/25233
OC	Zemin	4	Ofis Ve İşyeri	42/800186	256/25269
OC	Zemin	3	Ofis Ve İşyeri	20/800186	256/25268
OC	Zemin-1.-2.Bodrum	2	Ofis Ve İşyeri	1650/800186	256/25267
OB	4.Bodrum	59	Ofis Ve İşyeri	68/800186	255/25246
OB	4.Bodrum	58	Ofis Ve İşyeri	38/800186	255/25245
OB	4.5.6.Bodrum	57	Ofis Ve İşyeri	1450/800186	255/25244
OB	1.-1.2. Bodrum	8	Ofis Ve İşyeri	228/800186	255/25195
OB	5.Bodrum	76	Ofis Ve İşyeri	48/800186	246/25263
OB	5.Bodrum	68	Ofis Ve İşyeri	86/800186	256/25255
OC	Zemin-3.-4.-5.6.Bodrum	1	Ofis Ve İşyeri	2342/800186	256/25266
A5	1.Bodrum+Zemin+1	227	Ofis Ve İşyeri	254/800186	224/22134
A5	1.Bodrum+Zemin+1	226	Ofis Ve İşyeri	348/800186	224/22133
A4	1.+2.+3.Bodrum	264	Ofis Ve İşyeri	196/800186	222/21907
A4	1.+2.+3.Bodrum	263	Ofis Ve İşyeri	356/800186	222/21906
A4	1.+2.+3.Bodrum	262	Ofis Ve İşyeri	318/800186	222/21905
A4	1.+2.+3.Bodrum	261	Ofis Ve İşyeri	452/800186	222/21904
A4	1.+2.+3.Bodrum	260	Ofis Ve İşyeri	734/800186	222/21903
A3	Zemin+1.Kat	228	Ofis Ve İşyeri	310/800186	219/21643
A3	Zemin+1.Kat	227	Ofis Ve İşyeri	750/800186	219/21642
A3	Zemin+1.Kat	226	Ofis Ve İşyeri	226/800186	219/21641
A2	1.+2.+3.Bodrum	266	Ofis Ve İşyeri	546/800186	217/21415
A2	1.+2.+3.Bodrum	265	Ofis Ve İşyeri	344/800186	217/21414
C3	3+2+1. Bodrum	153	Ofis Ve İşyeri	330/800186	238/23544
C3	3+2+1. Bodrum	152	Ofis Ve İşyeri	336/800186	238/23543
C3	3+2+1. Bodrum	151	Ofis Ve İşyeri	444/800186	238/23542
C3	2+1.Bodrum	150	Ofis Ve İşyeri	122/800186	238/23541
C3	3+2+1.Bodrum	149	Ofis Ve İşyeri	698/800186	238/23540
C2	3+2+1. Bodrum	154	Ofis Ve İşyeri	194/800186	237/23391
C2	3+2+1. Bodrum	153	Ofis Ve İşyeri	314/800186	237/23390
C2	3+2+1. Bodrum	152	Ofis Ve İşyeri	238/800186	237/23389
C2	3+2+1. Bodrum	151	Ofis Ve İşyeri	400/800186	237/23388
C2	3+2+1. Bodrum	150	Ofis Ve İşyeri	124/800186	237/23387
C2	3+2+1. Bodrum	149	Ofis Ve İşyeri	674/800186	237/23386
C15	Zemin-1	167	Ofis Ve İşyeri	288/800186	252/24966
C12	1.Bodrum-Zemin-1	115	Ofis Ve İşyeri	268/800186	249/24627

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Cilt/Sayfa
C12	Zemin-1.Kat	114	Ofis Ve İşyeri	942/800186	249/24626
C11	3-2-1.Bodrum	154	Ofis Ve İşyeri	474/800186	248/24512
C11	2-1.Bodrum	153	Ofis Ve İşyeri	238/800186	248/24511
C11	3-2-1.Bodrum	152	Ofis Ve İşyeri	394/800186	248/24510
C11	3-2-1.Bodrum	151	Ofis Ve İşyeri	280/800186	248/24509
C11	3-2-1.Bodrum	150	Ofis Ve İşyeri	352/800186	248/24508
C11	3-2-1.Bodrum	149	Ofis Ve İşyeri	256/800186	248/24507
C10	3-2-1.Bodrum	123	Ofis Ve İşyeri	364/800186	246/24358
C10	3-2-1.Bodrum	122	Ofis Ve İşyeri	592/800186	246/24357
C10	3-2-1.Bodrum	121	Ofis Ve İşyeri	396/800186	246/24356
C10	3-2-1.Bodrum	120	Ofis Ve İşyeri	220/800186	246/24355
C10	3-2-1.Bodrum	119	Ofis Ve İşyeri	356/800186	246/24354
C10	3-2-1.Bodrum	118	Ofis Ve İşyeri	250/800186	246/24353
C1	1.Bodrum+Zemin+1	151	Ofis Ve İşyeri	288/800186	235/23237
C1	1.Bodrum+Zemin+2	150	Ofis Ve İşyeri	304/800186	235/23236
C1	1.Bodrum+Zemin+2	149	Ofis Ve İşyeri	460/800186	235/23235
C1	Zemin	148	Ofis Ve İşyeri	40/800186	235/23234
B4	Zemin+1.Kat	239	Ofis Ve İşyeri	316/800186	234/23086
B4	Zemin+1.Kat	238	Ofis Ve İşyeri	158/800186	234/23085
B4	Zemin+1.Kat	237	Ofis Ve İşyeri	142/800186	234/23084
B3	Zemin+1.Kat	327	Ofis Ve İşyeri	266/800186	231/22847
B3	Zemin+1.Kat	326	Ofis Ve İşyeri	134/800186	231/22846
C15	Zemin+1.Kat	166	Ofis Ve İşyeri	184/800186	252/24965
C14	1.Bodrum-Zemin-1	83	Ofis Ve İşyeri	360/800186	251/24799
C14	Zemin-1	82	Ofis Ve İşyeri	336/800186	251/24798
C14	Zemin-1	81	Ofis Ve İşyeri	138/800186	251/24797
C14	Zemin-1	80	Ofis Ve İşyeri	118/800186	251/24796
C14	Zemin-1	79	Ofis Ve İşyeri	172/800186	251/24795
C14	1.Bodrum-Zemin-1	78	Ofis Ve İşyeri	456/800186	251/24794
C13	1.Bodrum-Zemin-1	89	Ofis Ve İşyeri	510/800186	250/24716
C13	Zemin-1	88	Ofis Ve İşyeri	236/800186	250/24715
C13	Zemin-1	87	Ofis Ve İşyeri	154/800186	250/24714
C13	Zemin-1	86	Ofis Ve İşyeri	208/800186	250/24713
C13	1.Bodrum-Zemin-1	85	Ofis Ve İşyeri	522/800186	250/24712
B3	Zemin+1.Kat	325	Ofis Ve İşyeri	158/800186	231/22845
B3	Zemin+1.Kat	324	Ofis Ve İşyeri	176/800186	231/22844
B3	Zemin+1.Kat	323	Ofis Ve İşyeri	208/800186	231/22843
B1	1.Bodrum+Zemin+1.	335	Ofis Ve İşyeri	376/800186	227/22474
B1	1.Bodrum+Zemin+1.	334	Ofis Ve İşyeri	338/800186	227/22473
B1	Zemin+1.Kat	333	Ofis Ve İşyeri	144/800186	227/22472
B1	1.Bodrum+Zemin+1.	332	Ofis Ve İşyeri	442/800186	227/22471
A5	1.Bodrum+Zemin+1.	232	Ofis Ve İşyeri	402/800186	224/22139
A5	Zemin+1.Kat	231	Ofis Ve İşyeri	334/800186	224/22138
A5	Zemin+1.Kat	230	Ofis Ve İşyeri	236/800186	224/22137
A5	Zemin+1.Kat	229	Ofis Ve İşyeri	216/800186	224/22136
A5	Zemin+1.Kat	228	Ofis Ve İşyeri	140/800186	224/22135
C6	Zemin+1.Kat	79	Ofis Ve İşyeri	258/800186	242/23871
C6	Zemin+1.Kat	78	Ofis Ve İşyeri	158/800186	242/23870
C5	2+1. Bodrum	124	Ofis Ve İşyeri	170/800186	241/23792
C5	2+1. Bodrum	123	Ofis Ve İşyeri	220/800186	241/23791
A2	1.+2.+3.Bodrum	264	Ofis Ve İşyeri	370/800186	217/21413
A2	1.+2.+3.Bodrum	263	Ofis Ve İşyeri	338/800186	217/21412
A2	1.+2..Bodrum	262	Ofis Ve İşyeri	178/800186	217/21411
A2	1.+2.+3.Bodrum	261	Ofis Ve İşyeri	520/800186	217/21410
A2	1.+2. Bodrum	260	Ofis Ve İşyeri	106/800186	217/21409
A1	1.Bodrum+2.Bodrum+3.Bodrum	158	Ofis Ve İşyeri	468/800186	214/21149
A1	1.Bodrum+2.Bodrum+3.Bodrum	157	Ofis Ve İşyeri	404/800186	214/21148
A1	1.Bodrum+2.Bodrum+3.Bodrum	156	Ofis Ve İşyeri	348/800186	214/21147
A1	1.Bodrum+2.Bodrum+3.Bodrum	155	Ofis Ve İşyeri	340/800186	214/21146
A1	1.Bodrum+2.Bodrum	154	Ofis Ve İşyeri	152/800186	214/21145
A1	1.Bodrum+2.Bodrum+3.Bodrum	153	Ofis Ve İşyeri	522/800186	214/21144
A1	1.Bodrum+2.Bodrum	152	Ofis Ve İşyeri	118/800186	214/21143
C5	3+2+1.Bodrum	122	Ofis Ve İşyeri	376/800186	241/23790
C5	3+2+1.Bodrum	121	Ofis Ve İşyeri	390/800186	241/23789
C5	3+2+1.Bodrum	120	Ofis Ve İşyeri	542/800186	241/23788
C5	2+1.Bodrum	119	Ofis Ve İşyeri	134/800186	241/23787
C5	2+1.Bodrum	118	Ofis Ve İşyeri	108/800186	241/23786
C4	2+1.Bodrum	123	Ofis Ve İşyeri	172/800186	240/23668
C4	3+2+1.Bodrum	122	Ofis Ve İşyeri	322/800186	240/23667

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Cilt/Sayfa
C4	3+2+1.Bodrum	121	Ofis Ve İşyeri	242/800186	239/23666
C4	3+2+1.Bodrum	120	Ofis Ve İşyeri	422/800186	239/23665
C4	2+1.Bodrum	119	Ofis Ve İşyeri	154/800186	239/23664
C4	3+2+1.Bodrum	118	Ofis Ve İşyeri	662/800186	239/23663
C3	2+1.Bodrum	154	Ofis Ve İşyeri	162/800186	238/23545
OD	1-Zemin	7	Ofis Ve İşyeri	252/800186	257/25385
OD	1-Zemin	6	Ofis Ve İşyeri	276/800186	257/25384
OD	1-Zemin	5	Ofis Ve İşyeri	238/800186	257/25383
OD	1-Zemin	4	Ofis Ve İşyeri	318/800186	257/25382
OD	1-Zemin	12	Ofis Ve İşyeri	502/800186	257/25390
OD	1-Zemin	11	Ofis Ve İşyeri	524/800186	257/25389
OD	1-Zemin	10	Ofis Ve İşyeri	298/800186	257/25388
OC	Zemin	6	Ofis Ve İşyeri	20/800186	256/25271
OD	Zemin	19	Ofis Ve İşyeri	10/800186	257/25397
OD	Zemin	18	Ofis Ve İşyeri	30/800186	257/25396
OD	Zemin	17	Ofis Ve İşyeri	112/800186	257/25395
OD	Zemin	16	Ofis Ve İşyeri	20/800186	257/25394
OD	1-Zemin	15	Ofis Ve İşyeri	346/800186	257/25393
OD	1-Zemin	14	Ofis Ve İşyeri	380/800186	257/25392
T4	12.Bodrum	54	Ofis Ve İşyeri	172/800186	264/26046
T4	12.Bodrum	51	Ofis Ve İşyeri	140/800186	264/26043
T4	12.Bodrum	48	Ofis Ve İşyeri	136/800186	263/26040
T4	13.Bodrum	40	Ofis Ve İşyeri	150/800186	263/26032
T4	13.Bodrum	39	Ofis Ve İşyeri	148/800186	263/26031
T4	13.Bodrum	35	Ofis Ve İşyeri	262/800186	263/26027
T4	13.Bodrum	34	Ofis Ve İşyeri	132/800186	263/26026
T4	7.Bodrum	158	Ofis Ve İşyeri	152/800186	265/26150
T4	7.Bodrum	149	Ofis Ve İşyeri	140/800186	265/26141
T4	8.Bodrum	140	Ofis Ve İşyeri	130/800186	264/26132
T4	8.Bodrum	129	Ofis Ve İşyeri	138/800186	264/26121
T4	8.Bodrum	127	Ofis Ve İşyeri	138/800186	264/26119
T4	9.Bodrum	117	Ofis Ve İşyeri	196/800186	264/26109
T4	9.Bodrum	113	Ofis Ve İşyeri	150/800186	264/26105
OD	1-Zemin	1	Ofis Ve İşyeri	294/800186	257/25379
OC	Zemin	7	Ofis Ve İşyeri	20/800186	256/25272
OC	Zemin	5	Ofis Ve İşyeri	20/800186	256/25270
T4	4.Bodrum	219	Ofis Ve İşyeri	66/800186	265/26211
T4	14.Bodrum	21	Ofis Ve İşyeri	236/800186	263/26013
T4	15.Bodrum	2	Ofis Ve İşyeri	136/800186	263/25994
T4	5.Bodrum	193	Ofis Ve İşyeri	146/800186	265/26185
T4	5.Bodrum	191	Ofis Ve İşyeri	124/800186	265/26183
T4	9.Bodrum	112	Ofis Ve İşyeri	196/800186	264/26104
T4	9.Bodrum	108	Ofis Ve İşyeri	144/800186	264/26100
T4	9.Bodrum	106	Ofis Ve İşyeri	122/800186	264/26098
T4	9.Bodrum	105	Ofis Ve İşyeri	160/800186	264/26097
T4	15.Bodrum	1	Ofis Ve İşyeri	150/800186	263/25993
OD	1-Zemin	9	Ofis Ve İşyeri	554/800186	257/25387
OD	1-Zemin	8	Ofis Ve İşyeri	364/800186	257/25386
T4	14.Bodrum	19	Ofis Ve İşyeri	148/800186	263/26011
T4	6.Bodrum	178	Ofis Ve İşyeri	164/800186	265/26170
T4	6.Bodrum	172	Ofis Ve İşyeri	164/800186	265/26164
T4	6.Bodrum	169	Ofis Ve İşyeri	132/800186	265/26161
T4	6.Bodrum	166	Ofis Ve İşyeri	90/800186	265/26158
T4	6.Bodrum	165	Ofis Ve İşyeri	130/800186	265/26157
T4	7.Bodrum	162	Ofis Ve İşyeri	114/800186	265/26154
T4	14.Bodrum	8	Ofis Ve İşyeri	130/800186	263/26000
T4	11.Bodrum	70	Ofis Ve İşyeri	236/800186	264/26062
T4	14.Bodrum	7	Ofis Ve İşyeri	128/800186	263/25999
T4	14.Bodrum	6	Ofis Ve İşyeri	134/800186	263/25998
T4	12.Bodrum	55	Ofis Ve İşyeri	216/800186	264/26047
OD	1-Zemin	3	Ofis Ve İşyeri	316/800186	257/25381
OD	Zemin	20	Ofis Ve İşyeri	10/800186	257/25398
OD	1-Zemin	13	Ofis Ve İşyeri	302/800186	257/25391
T4	5.Bodrum	203	Ofis Ve İşyeri	124/800186	265/26195
T4	5.Bodrum	201	Ofis Ve İşyeri	146/800186	265/26193
OD	1-Zemin	2	Ofis Ve İşyeri	376/800186	257/25380
T4	13.Bodrum	24	Ofis Ve İşyeri	136/800186	263/26016
T4	9.Bodrum	118	Ofis Ve İşyeri	216/800186	264/26110
C7	14-15	82	Mesken	332/800186	242/23954

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Cilt/Sayfa
B1	39	329	Mesken	220/800186	227/22468
B1	40-41	331	Mesken	252/800186	227/22470
T1	13.Bodrum	10	Mesken	106/800186	259/25614

OB Blok 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 5, 49, 45, 10, 1, 9, 34, 32, 30, 3, 29, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 6, 21, 20, 2, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 44, 43, 42, 41, 40, 4, 39, 38, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 71, 70, 7, 69, 37, 36, 35, 75, 74, 73, 72, 48, 47, 46, 59, 58, 57, 8, 76, 68, OA Blok 9, 8, 4, 3, 2, 10, 1, C9 Blok 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, C8 Blok 151, 150, 149, C7 Blok 82, 88, 87, 86, 85, C6 Blok 80, OC Blok 4, 3, 2, 1, T4 Blok 24, 118, B1 Blok 329, 331, T1 Blok 10 numaralı bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında;

- 06.10.2016 tarih 9875 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı:26.09.2016”,
- 03.03.2017 tarih 2168 yevmiye numarası ile “Kİ dan KM ne çevrilmiştir”,
- 12.03.2018 tarih 2576 yevmiye numarası ile “Kİ dan KM ne çevrilmiştir” beyanları,
- 20.06.2012 tarih 10594 yevmiye numarası ile “99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05.06.2012 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine)” şerhi,
- 27.01.2016 tarih 827 yevmiye numarası ile “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl müddetle 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi)” şerhi bulunmaktadır.
- OB Blok 1, C8 Blok 151, 150, 149, C7 Blok 88, 87, 86, 85, C6 Blok 80, T4 Blok 24, 118 numaralı bağımsız bölümlerde “Garaj” eklentisi mevcuttur.

A5 Blok 227, 226, A4 Blok 264, 263, 262, 261, 260, A3 Blok 228, 227, 226, A2 Blok 266, 265, C3 Blok 153, 152, 151, 150, 149, C2 Blok 154, 153, 152, 151, 150, 149, C15 Blok 167, C12 Blok 115, 114, C11 Blok 154, 153, 152, 151, 150, 149, C10 Blok 123, 122, 121, 120, 119, 118, C1 Blok 151, 150, 149, 148, B4 Blok 239, 238, 237, B3 Blok 327, 326, C14 Blok 83, 82, 81, 80, 79, 78, C13 Blok 89, 88, 87, 86, 85, B3 Blok 325, 324, 323, B1 Blok 335, 334, 333, 332, A5 Blok 232, 231, 230, 229, 228, C6 Blok 79, 78, C5 Blok 124, 123, A2 Blok 264, 263, 262, 261, 260, A1 Blok 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, C5 Blok 122, 121, 120, 119, 118, C4 Blok 123, 122, 121, 120, 119, 118, C3 Blok 154, OD Blok 7, 6, 5, 4, 12, 11, 10, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 1, 9, 8, 3, 20, 2, 13, OC Blok 6, 7, 5, T4 Blok 54, 51, 48, 40, 39, 35, 34, 158, 149, 140, 129, 127, 117, 113, 219, 21, 2, 193, 191, 112, 108, 106, 105, 1, 19, 178, 172, 169, 166, 165, 162, 8, 70, 7, 6, 55, 203, 201, numaralı bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında;

- 12.03.2018 tarih 2576 yevmiye numarası ile “Kİ dan KM ne çevrilmiştir” beyanı bulunmaktadır.

1 ada 156 parsel, 1 ada 158 parsel ve 1 ada 161 parselin tapu kaydında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

10640 ada 2 parselin tapu kaydında:

- 20.06.2012 tarih 10594 yevmiye numarası ile “99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05.06.2012 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine)” şerhi,
- 27.01.2016 tarih 827 yevmiye numarası ile “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl müddetle 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi)” şerhi,
- 09.11.2016 tarih 11173 yevmiye numarası ile “Özel Eğitim Alanı” beyanı bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Nitelik
İstanbul	Sarıyer	M. Ayazağa	10622	2	183.484,18	37 Adet Betonarme Bina ve Arsası
İstanbul	Sarıyer	M. Ayazağa	10640	2	7.194,56	Arsa
İstanbul	Sarıyer	M. Ayazağa	1	156	5.685,49	Arsa
İstanbul	Sarıyer	M. Ayazağa	1	161	356,66	Park
İstanbul	Sarıyer	M. Ayazağa	1	158	329,93	Park

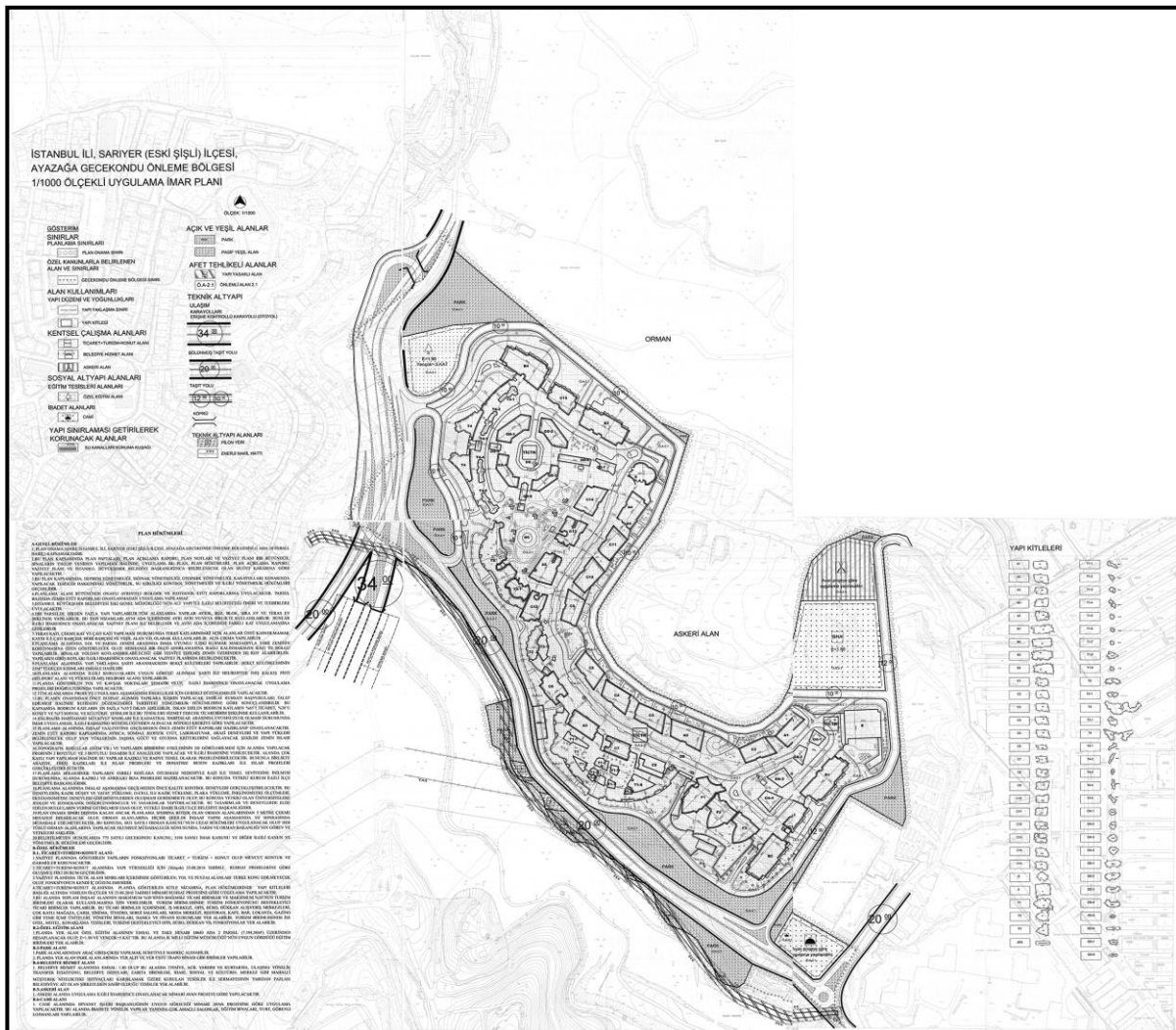


5.5 İmar Durum Bilgileri

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsellerin bulunduğu bölgeye ait 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 20.03.2018 tarih 2016/1026 Esas 2018/542 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.12.2018 tarihli ve E.224144 sayılı yazısı ile İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondü 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. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 04.12.2018 tarihinden itibaren 1 ay süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ve internet sitesinde askıya çıkarılmıştır.

Askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli plan görseli aşağıdaki gibidir.



Plan Notları

A-Genel Hükümler

1. Plan Onama Sınırı; İstanbul İli, Sarıyer (Eski Şişli) İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesini (1 Ada 20 Parsel Hariç) Kapsamaktadır.
2. Bu Plan Kapsamında Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu, Plan Notları Ve Vaziyet Planı Bir Bütündür. Binaların Yıkılıp Yeniden Yapılması Halinde; Uygulama Bu Plan, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu, Vaziyet Planı Ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca Belirlenecek Olan Silüet Kararına Göre Yapılacaktır.
3. Bu Plan Kapsamında, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.
4. Planlama Alanı Bütününde Onaylı Ayrıntılı Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporlarına Uyulacaktır. Parsel Bazında Zemin Etüt Raporları Onaylanmadan Uygulama Yapılamaz.
5. İstanbul Büyükşehir Belediyesi İski Genel Müdürlüğü'nün Alt Yapı İle İlgili Belirteceği Öneri Ve Tedbirlere Uyulacaktır.
6. Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapılabilir. Tüm Alanlarda Yapılar Ayrık, İkiz, Blok, Sıra Ev Ve Teras Ev Şeklinde Yapılabilir. Bu Yapı Nizamları Aynı Ada İçerisinde Ayrı Ayrı Ve/Veya Birlikte Kullanılabilir. Bunlar İlgili İdaresince Onaylanacak Vaziyet Planı İle Belirlenir Ve Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir.
7. Teras Katı, Çekme Kat Ve Çatı Katı Yapılması Durumunda Teras Katlarındaki Açık Alanlar Üstü Kapatılmamak Kaydı İle Çatı Bahçesi, Hobi Bahçesi Ve Yeşil Alan V.B. Olarak Kullanılabilir. Açık Çıkma Yapılabilir.
8. Planlama Alanında Yol Ve Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Maksadıyla Tabii Zeminin Korunmasına Özen Gösterilecek Olup, Herhangi Bir Ölçü Sınırlamasına Bağlı Kalınmaksızın Kazı Ve Dolgu Yapılabilir. Binalar Yoldan Kotlandırılabilceği Gibi Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinden De Kot Alabilirler. Yapıların Giriş Kotları İlgili İdaresince Onaylanacak Vaziyet Planında Belirlenecektir.
9. Planlama Alanında Yapı Yaklaşma Şartı Aranmaksızın Bekçi Kulüpleri Yapılabilir. Bekçi Kulüplerinin 25m²'yi Geçen Kısımları Emsale Dahildir.
10. 1planlama Alanında İlgili Kuruluşların Uygun Görüşü Alınmak Şartı İle Helikopter İniş Kalkış Pisti (Heliport Alanı Ve Yükseltilmiş Heliport Alanı) Yapılabilir.
11. Planda Gösterilen Yol Ve Kavşak Noktaları Şematik Olup, İlgili İdaresince Onaylanacak Uygulama Projeleri Doğrultusunda Yapılacaktır.
12. Tüm Alanlarda Proje Ve Uygulama Aşamasında Engelliler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.
13. Bu Planın Onayından Önce Ruhsat Alınmış Yapılara İlişkin Yapılacak Tadilat Ruhsatı Başvuruları; Talep Edilmesi Halinde Ruhsatın Düzenlendiği Tarihteki Yönetmelik Hükümlerine Göre Sonuçlandırılır. Bu Kapsamda Bodrum Katların En Fazla %35'i İskan Edilebilir. İskan Edilen Bodrum Katların %65'i Ticaret, %30'u Konut Ve %5'i Sosyal Ve Kültürel Tesisler İle Bu Tesislere Hizmet Edecek Ticari Birim Şeklinde Kullanılabilir.
14. Hâlihazır Haritadaki Mülkiyet Sınırları İle Kadastral Haritalar Arasında Uyumsuzluk Olması Durumunda İmar Uygulaması, İlgili Kadastro Müdürlüğünden Alınacak Röperli Krokiye Göre Yapılacaktır.
15. Planlama Alanında İnşaat Faaliyetine Geçilmeden Önce Zemin Etüt Raporları Hazırlanıp Onaylanacaktır. Zemin Etüt Raporu Kapsamında Ayrıca; Sondaj, Jeofizik Etüt, Laboratuvar, Arazi Deneyleri Ve Yapı Yükleri Belirlenecek Olup Yapı Yüklerinin Taşıma Gücü Ve Oturma Kriterlerini Sağlayacak Şekilde Zemin Islahı Yapılacaktır.
16. Topoğrafik Koşullar (Eğim Vb.) Ve Yapıların Birbirine Etkilerinin De Görülebilmesi İçin Alanda Yapılacak Projenin 2 Boyutlu Ve 3 Boyutlu Tasarım İle Analizleri Yapılacak Ve İlgili İdaresine Verilecektir. Alanda Çok Katlı Yapı Yapılması Halinde Bu Yapılar Kazıklı Ve Radye Temel Olarak Projelendirilecektir. Bununla Birlikte Arazide, Dikiş Kazıkları İle Islah Projeleri Ve Donatısız Beton Kazıkları İle Islah Projeleri Gerçekleştirilecektir.

17. Planlama Bölgesinde Yapıların Farklı Kotlara Oturması Nedeniyle Kazı İle Temel Seviyesine İnilmesi Durumunda; Alanda Kazıklı Ve Ankrajlı İksa Projeleri Hazırlanacaktır. Bu Konuda Yetkili Kurum İlgili İlçe Belediye Başkanlığıdır.

18. Planlama Alanında İmalat Aşamasına Geçilmeden Önce Kalite Kontrol Deneyleri Gerçekleştirilecektir. Bu Deneylerin; Kazık Düşey Ve Yatay Yükleme, O-Cell İle Kazık Yükleme, Plaka Yükleme, İnklinometre Ölçümleri, Ekstansometre Deneyleri Gibi Deneylerden Oluşması Gerekmede Olup, Bu Konuda Yetkili Olan Üniversitelere Jeoloji Ve Jeomekanik Değerlendirmeler Ve Tasarımlar Yaptırılacaktır. Bu Tasarımlar Ve Deneylerde Elde Edilen Bulguların Yerine Getirilmesi Esas Olup, Yetkili İdare İlgili İlçe Belediye Başkanlığıdır.

19. Plan Onama Sınırı Dışında Kalan Ancak Planlama Sınırına Bitişik Olan Orman Alanlarından 5 Metre Çekme Mesafesi Bırakılacak Olup, Orman Alanlarına Hiçbir Şekilde İnşaat Yapım Aşamasında Ve Sonrasında Müdahale Edilmeyecektir. Bu Konuda, 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun Cezai Hükümleri Uygulanacak Olup Her Türlü Orman Alanlarına Yapılacak Olumsuz Müdahaleler Konusunda; Tarım Ve Orman Bakanlığı'nın Görev Ve Yetkileri Saklıdır.

20. Belirtilmeyen Hususlarda 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve Diğer İlgili Kanun Ve Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

B-Özel Hükümler

B.1- Ticaret+Turizm+Konut Alanı:

1. Vaziyet Planında Gösterilen Yapıların Fonksiyonları Ticaret + Turizm + Konut Olup Mevcut Kontur Ve Gabariler Korunacaktır.
2. Ticaret+Turizm+Konut Alanında Yapı Yüksekliği İçin (Yençok) 25.08.2016 Tarihli Ruhsat Projelerine Göre Oluşmuş Fiili Durum Geçerlidir.
3. Vaziyet Planında Tictk Alanı Sınırları İçerisinde Gösterilen; Yol Ve Peyzaj Alanları Terke Konu Edilmeyecek Olup, Fonksiyonun Kendi İç Düzenlemesidir.
4. Ticaret+Turizm+Konut Alanında Planda Gösterilen Kitle Nizamına, Plan Hükümlerinde Yapı Kitleleri Başlığı Altında Verilen Ölçüler Ve 25.08.2016 Tarihli Mimari Ruhsat Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır.
5. Bu Alanda Toplam İnşaat Alanının Maksimum %20'sinin Bağımsız Ticari Birimler Ve Maksimum %10'nun Turizm Birimleri Olarak Kullanılmasına İzin Verilebilir. Turizm Birimlerinde Turizm Fonksiyonunu Destekleyici Ticari Birimler Yapılabilir. Bu Ticari Birimler İçerisinde, İş Merkezi, Ofis, Büro, Dükkan Alışveriş Merkezleri, Çok Katlı Mağaza, Çarşı, Sinema, Tiyatro, Sergi Salonları, Moda Merkezi, Restoran, Kafe, Bar, Lokanta, Gazino Gibi Yeme İçme Üniteleri, Yönetim Binaları, Banka Ve Finans Kurumları Yer Alabilir. Turizm Birimlerinde İse Otel, Motel, Konaklama Tesisleri, Turizmi Destekleyici Ofis, Büro, Dükkan Vb. Fonksiyonlar Yer Alabilir

B.2-Özel Eğitim Alanı

1. Planda Yer Alan Özel Eğitim Alanının Emsal Ve Taks Hesabı 10640 Ada 2 Parsel (7.194,56m²) Üzerinden Hesaplanacak Olup, E=1.90 Ve Yençok=5 Kat'tır. Bu Alanda İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün Uygun Gördüğü Eğitim Birimleri Yer Alabilir.

B.3-Park Alanı

1. Park Alanlarından Araç Giriş-Çıkışı Yapılmak Suretiyle Mahreç Alınabilir.
2. Planda Yer Alan Park Alanlarında Yer Altı Ve Yer Üstü Trafo Binası Gibi Birimler Yapılabilir.

B.4-Belediye Hizmet Alanı

1. Belediye Hizmet Alanında Emsal: 1.80 Olup Bu Alanda İtfaiye, Acil Yardım Ve Kurtarma, Ulaşım Yönelik Transfer İstasyonu, Belediye Depoları, Zabıta Birimleri, İdari, Sosyal Ve Kültürel Merkez Gibi Mahallî 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.

B.6-Cami Alanı

1. Cami Alanında Diyanet İşleri Başkanlığının Uygun Göreceği Mimari Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanda İbadete Yönelik Yapılar Yanında Çok Amaçlı Salonlar, Eğitim Binaları, Yurt, Görevli Lojmanları Yapılabilir.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Sarıyer Belediye Başkanlığı'nda yapılan araştırmalara göre;

- 10622 ada 2 parsel için alınan ilk ruhsatlar 02.03.2012 tarihli,dir,
- İlk tadilat ruhsat tarihi 18.07.2012'dir.
- OC ve OD Bloklar için 2.tadilat ruhsat tarihi 24.09.2012, 3. Tadilat ruhsat tarihi 31.05.2013'tür.
- A1 Blok için 2.tadilat ruhsat tarihi 09.10.2013'tür.
- Projenin tamamında bir diğer tadilat tarihi 25.08.2016'dır. (Bu tadilatla toplam bağımsız bölüm sayısı 5214'ten 5258'e çıkmıştır.)

Son tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre bilgiler aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Blok No	Tadilat Ruhsat Tarih	Tadilat Ruhsat No	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A1	25.08.2016	65	Mesken	151	38.998,40	Yol Kotu Altı	VA
			Ofis ve İşyeri	7	2.305,74	Yol Kotu üstü	
			Ortak Alan (Ortak Alan)		15.533,67		
			Toplam		56.837,81		
A2	25.08.2016	65/1	Mesken	259	38.759,01	Yol Kotu Altı	VA
			Ofis ve İşyeri	7	2.338,07	Yol Kotu üstü	
			Ortak Alan (Ortak Alan)		17.754,98		
			Toplam		58.852,06		
A3	25.08.2016	65/2	Mesken	225	33.980,82	Yol Kotu Altı	VA
			Ofis ve İşyeri	3	1.275,58	Yol Kotu üstü	
			Ortak Alan (Ortak Alan)		16.324,08		
			Toplam		51.580,48		
A4	25.08.2016	65/3	Mesken	259	38.346,32	Yol Kotu Altı	VA
			Ofis ve İşyeri	5	2.099,80	Yol Kotu üstü	
			Ortak Alan (Ortak Alan)		17.032,65		
			Toplam		57.478,77		
A5	25.08.2016	65/4	Mesken	225	33.980,82	Yol Kotu Altı	VA
			Ofis ve İşyeri	7	1.903,58	Yol Kotu üstü	
			Ortak Alan (Ortak Alan)		15.839,72		
			Toplam		51.724,12		
B1	25.08.2016	65/5	Mesken	331	50.726,03	Yol Kotu Altı	VA
			Ofis ve İşyeri	4	1.322,34	Yol Kotu üstü	
			Ortak Alan (Ortak Alan)		27.491,40		
			Toplam		79.539,77		
B2	25.08.2016	65/6	Ofis ve İşyeri	46	32.995,59	Yol Kotu Altı	VA
			Ortak Alan (Ortak Alan)		11.821,51	Yol Kotu üstü	
			Toplam		44.817,10		
B3	25.08.2016	65/7	Mesken	322	49.375,06	Yol Kotu Altı	VA
			Ofis ve İşyeri	5	924,59	Yol Kotu üstü	
			Ortak Alan (Ortak Alan)		22.873,61		
			Toplam		73.173,26		
B4	25.08.2016	65/8	Mesken	235	29.897,08	Yol Kotu Altı	VA
			Ofis ve İşyeri	3	620,38	Yol Kotu üstü	
			Ortak Alan (Ortak Alan)		16.900,52		
			Toplam		47.417,98		
C1	25.08.2016	65/9	Mesken	147	16.234,40	Yol Kotu Altı	VA
			Ofis ve İşyeri	4	1.086,95	Yol Kotu üstü	
			Ortak Alan (Ortak Alan)		9.535,03		
			Toplam		26.856,38		

Blok No	Tadilat Ruhsat Tarih	Tadilat Ruhsat No	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
C2	25.08.2016	65/10	Mesken	148	16.565,40	Yol Kotu Altı	11
			Ofis ve İşyeri	6	1.899,44	Yol Kotu üstü	19
			Ortak Alan (Ortak Alan)		6.857,41		
			Toplam	154	25.322,25		30
C3	25.08.2016	65/11	Mesken	148	16.338,10	Yol Kotu Altı	8
			Ofis ve İşyeri	6	2.037,50	Yol Kotu üstü	22
			Ortak Alan (Ortak Alan)		7.583,06		
			Toplam		25.958,66		30
C4	25.08.2016	65/12	Mesken	117	12.351,79	Yol Kotu Altı	8
			Ofis ve İşyeri	6	1.934,76	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		6.817,93		
			Toplam		21.104,48		24
C5	25.08.2016	65/13	Mesken	117	12.582,78	Yol Kotu Altı	8
			Ofis ve İşyeri	6	1.895,80	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		7.019,37		
			Toplam		21.497,95		24
C6	25.08.2016	65/14	Mesken	77	8.364,87	Yol Kotu Altı	8
			Ofis ve İşyeri	3	627,50	Yol Kotu üstü	13
			Ortak Alan (Ortak Alan)		4.652,40		
			Toplam		13.644,77		21
C7	25.08.2016	65/15	Mesken	84	9.750,94	Yol Kotu Altı	8
			Ofis ve İşyeri	4	1.013,20	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		5.398,94		
			Toplam		16.163,08		24
C8	25.08.2016	65/16	Mesken	148	15.907,90	Yol Kotu Altı	15
			Ofis ve İşyeri	3	557,94	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		8.613,34		
			Toplam		25.079,18		31
C9	25.08.2016	65/17	Mesken	117	12.395,80	Yol Kotu Altı	8
			Ofis ve İşyeri	7	2.107,14	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		8.355,13		
			Toplam		22.858,07		24
C-10	25.08.2016	65/18	Mesken	117	12.333,72	Yol Kotu Altı	6
			Ofis ve İşyeri	6	2.226,37	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		6.950,96		
			Toplam		21.511,05		22
C11	25.08.2016	65/19	Mesken	148	16.316,94	Yol Kotu Altı	6
			Ofis ve İşyeri	6	1.945,71	Yol Kotu üstü	22
			Ortak Alan (Ortak Alan)		8.594,40		
			Toplam		26.857,05		28
C12	25.08.2016	65/20	Mesken	113	13.346,52	Yol Kotu Altı	14
			Ofis ve İşyeri	2	1.326,36	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		9.010,45		
			Toplam		23.683,33		30
C13	25.08.2016	65/21	Mesken	84	9.756,42	Yol Kotu Altı	9
			Ofis ve İşyeri	5	1.596,30	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		6.524,08		
			Toplam		17.876,80		25
C14	25.08.2016	65/22	Mesken	77	8.388,43	Yol Kotu Altı	9
			Ofis ve İşyeri	6	1.550,95	Yol Kotu üstü	13
			Ortak Alan (Ortak Alan)		5.658,91		
			Toplam		15.598,29		22
C15	25.08.2016	65/23	Mesken	165	16.796,78	Yol Kotu Altı	8
			Ofis ve İşyeri	2	462,62	Yol Kotu üstü	20
			Ortak Alan (Ortak Alan)		7.725,27		
			Toplam		24.984,67		28
D	25.08.2016	65/28	Ofis ve İşyeri	1	9.826,98	Yol Kotu Altı	7
			Ortak Alan (Ortak Alan)		361,02	Yol Kotu üstü	3
			Toplam		10.188,00		10
E (KAZAN)	25.08.2016	65/29	Bina Dışı Yapı (Enerji ve İletişim)	1	5.171,92	Kat Sayısı	3
							IVA

Blok No	Tadilat Ruhsat Tarih	Tadilat Ruhsat No	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
DAİRESİ)							
F1	25.08.2016	65/30	Ofis ve İşyeri	127	24.937,61	Yol Kotu Altı	8
			Ortak Alan (Ortak Alan)		8.171,93	Yol Kotu üstü	12
			Toplam		33.109,54		20
F2	25.08.2016	65/31	Ofis ve İşyeri	43	9.270,86	Yol Kotu Altı	8
			Ortak Alan (Ortak Alan)		3.450,51	Yol Kotu üstü	3
			Toplam		12.721,37		11
F3	25.08.2016	65/32	Ofis ve İşyeri	39	10.396,76	Yol Kotu Altı	7
			Ortak Alan (Ortak Alan)		3.409,33	Yol Kotu üstü	3
			Toplam		13.806,09		10
OA	25.08.2016	65/33	Ofis ve İşyeri	12	3.802,51	Yol Kotu Altı	9
			Ortak Alan (Ortak Alan)		105.970,64	Yol Kotu üstü	2
			Toplam		109.773,15		11
OB	25.08.2016	65/34	Ofis ve İşyeri	78	28.878,86	Yol Kotu Altı	13
			Ortak Alan (Ortak Alan)		145.567,10	Yol Kotu üstü	2
			Toplam		174.445,96		15
OC	25.08.2016	65/35	Ofis ve İşyeri	113	12.539,75	Yol Kotu Altı	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		155.513,52	Yol Kotu üstü	1
			Toplam		168.053,27		17
OD	25.08.2016	65/36	Ofis ve İşyeri	226	27.696,90	Yol Kotu Altı	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		198.544,01	Yol Kotu üstü	2
			Toplam		226.240,91		18
T1	25.08.2016	65/24	Mesken	148	15.289,45	Yol Kotu Altı	15
			Ortak Alan (Ortak Alan)		9.842,78	Yol Kotu üstü	
			Toplam		25.132,23		15
T2	25.08.2016	65/25	Mesken	116	8.567,06	Yol Kotu Altı	15
			Ortak Alan (Ortak Alan)		5.244,28	Yol Kotu üstü	
			Toplam		13.811,34		15
T3	25.08.2016	65/26	Mesken	124	12.201,24	Yol Kotu Altı	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		14.045,56	Yol Kotu üstü	
			Toplam		26.246,80		16
T4	25.08.2016	65/27	Ofis ve İşyeri	256	34.540,03	Yol Kotu Altı	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		14.021,84	Yol Kotu üstü	1
			Toplam		48.561,87		17

Parsel No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
10640/2	17.08.2017	99	Yeni Yapı	Okul-Üniversite-Araştırma	1	7726,8	6	III-B

Blok No	İskan Tarih	İskan No	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A-1	24.01.2017	6	Mesken	151	38.998,40	Yol Kotu Altı	5
			Ofis ve İşyeri	7	2.305,74	Yol Kotu üstü	44
			Ortak Alan (Ortak Alan)		15.533,67		
			Toplam		56.837,81		49
A-2	24.01.2017	7	Mesken	259	38.759,01	Yol Kotu Altı	8
			Ofis ve İşyeri	7	2.338,07	Yol Kotu üstü	44
			Ortak Alan (Ortak Alan)		17.754,98		
			Toplam		58.852,06		52
A-3	24.01.2017	8	Mesken	225	33.980,82	Yol Kotu Altı	12
			Ofis ve İşyeri	3	1.275,58	Yol Kotu üstü	42
			Ortak Alan (Ortak Alan)		16.324,08		
			Toplam		51.580,48		54
A-4	24.01.2017	9	Mesken	259	38.346,32	Yol Kotu Altı	6

Blok No	İskan Tarih	İskan No	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
			Ofis ve İşyeri	5	2.099,80	Yol Kotu üstü	44
			Ortak Alan (Ortak Alan)		17.032,65		
			Toplam		57.478,77		50
			Mesken	225	33.980,82	Yol Kotu Altı	9
A-5	24.01.2017	10	Ofis ve İşyeri	7	1.903,58	Yol Kotu üstü	42
			Ortak Alan (Ortak Alan)		15.839,72		
			Toplam		51.724,12		51
			Mesken	331	50.726,03	Yol Kotu Altı	7
B1	22.01.2018	3	Ofis ve İşyeri	4	1.322,34	Yol Kotu üstü	42
			Ortak Alan (Ortak Alan)		27.491,40		
			Toplam		79.539,77		49
			Mesken	46	32.995,59	Yol Kotu Altı	9
B2	25.01.2018	8	Ofis ve İşyeri	46	32.995,59	Yol Kotu Altı	9
			Ortak Alan (Ortak Alan)		11.821,51	Yol Kotu üstü	19
			Toplam		44.817,10		28
			Mesken	322	49.375,06	Yol Kotu Altı	7
B3	22.01.2018	4	Ofis ve İşyeri	5	924,59	Yol Kotu üstü	42
			Ortak Alan (Ortak Alan)		22.873,61		
			Toplam		73.173,26		49
			Mesken	235	29.897,08	Yol Kotu Altı	11
B-4	24.01.2017	11	Ofis ve İşyeri	3	620,38	Yol Kotu üstü	19
			Ortak Alan (Ortak Alan)		16.900,52		
			Toplam		47.417,98		30
			Mesken	147	16.234,40	Yol Kotu Altı	7
C1	22.01.2018	5	Ofis ve İşyeri	4	1.086,95	Yol Kotu üstü	20
			Ortak Alan (Ortak Alan)		9.535,03		
			Toplam		26.856,38		27
			Mesken	148	16.565,40	Yol Kotu Altı	11
C-2	24.01.2017	12	Ofis ve İşyeri	6	1.899,44	Yol Kotu üstü	19
			Ortak Alan (Ortak Alan)		6.857,41		
			Toplam	154	25.322,25		30
			Mesken	148	16.338,10	Yol Kotu Altı	8
C-3	24.01.2017	13	Ofis ve İşyeri	6	2.037,50	Yol Kotu üstü	22
			Ortak Alan (Ortak Alan)		7.583,06		
			Toplam		25.958,66		30
			Mesken	117	12.351,79	Yol Kotu Altı	8
C-4	24.01.2017	14	Ofis ve İşyeri	6	1.934,76	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		6.817,93		
			Toplam		21.104,48		24
			Mesken	117	12.582,78	Yol Kotu Altı	8
C-5	24.01.2017	15	Ofis ve İşyeri	6	1.895,80	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		7.019,37		
			Toplam		21.497,95		24
			Mesken	77	8.364,87	Yol Kotu Altı	8
C-6	24.01.2017	16	Ofis ve İşyeri	3	627,50	Yol Kotu üstü	13
			Ortak Alan (Ortak Alan)		4.652,40		
			Toplam		13.644,77		21
			Mesken	84	9.750,94	Yol Kotu Altı	8
C-7	24.01.2017	17	Ofis ve İşyeri	4	1.013,20	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		5.398,94		
			Toplam		16.163,08		24
			Mesken	148	15.907,90	Yol Kotu Altı	15
C-8	24.01.2017	18	Ofis ve İşyeri	3	557,94	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		8.613,34		
			Toplam		25.079,18		31
			Mesken	117	12.395,80	Yol Kotu Altı	8
C-9	24.01.2017	19	Ofis ve İşyeri	7	2.107,14	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		8.355,13		
			Toplam		22.858,07		24
			Mesken	117	12.333,72	Yol Kotu Altı	6
C-10	24.01.2017	20	Ofis ve İşyeri	6	2.226,37	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		6.950,96		

Blok No	İskan Tarih	İskan No	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
			Toplam		21.511,05	22	
C-11	24.01.2017	21	Mesken	148	16.316,94	Yol Kotu Altı	6
			Ofis ve İşyeri	6	1.945,71	Yol Kotu üstü	22
			Ortak Alan (Ortak Alan)		8.594,40		
			Toplam		26.857,05		28
C-12	24.01.2017	22	Mesken	113	13.346,52	Yol Kotu Altı	14
			Ofis ve İşyeri	2	1.326,36	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		9.010,45		
			Toplam		23.683,33		30
C-13	24.01.2017	23	Mesken	84	9.756,42	Yol Kotu Altı	9
			Ofis ve İşyeri	5	1.596,30	Yol Kotu üstü	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		6.524,08		
			Toplam		17.876,80		25
C-14	24.01.2017	24	Mesken	77	8.388,43	Yol Kotu Altı	9
			Ofis ve İşyeri	6	1.550,95	Yol Kotu üstü	13
			Ortak Alan (Ortak Alan)		5.658,91		
			Toplam		15.598,29		22
C15	17.08.2017	132	Mesken	165	16.796,78	Yol Kotu Altı	8
			Ofis ve İşyeri	2	462,62	Yol Kotu üstü	20
			Ortak Alan (Ortak Alan)		7.725,27		
			Toplam		24.984,67		28
D	25.01.2018	9	Ofis ve İşyeri	1	9.826,98	Yol Kotu Altı	7
			Ortak Alan (Ortak Alan)		361,02	Yol Kotu üstü	3
			Toplam		10.188,00		10
E KAZAN DAİRESİ	25.01.2018	7	Bina Dışı Yapı (Enerji ve İletişim)	1	5.171,92	Kat Sayısı	3
F1	25.01.2018	10	Ofis ve İşyeri	127	24.937,61	Yol Kotu Altı	8
			Ortak Alan (Ortak Alan)		8.171,93	Yol Kotu üstü	12
			Toplam		33.109,54		20
F2	25.01.2018	11	Ofis ve İşyeri	43	9.270,86	Yol Kotu Altı	8
			Ortak Alan (Ortak Alan)		3.450,51	Yol Kotu üstü	3
			Toplam		12.721,37		11
F3	25.01.2018	12	Ofis ve İşyeri	39	10.396,76	Yol Kotu Altı	7
			Ortak Alan (Ortak Alan)		3.409,33	Yol Kotu üstü	3
			Toplam		13.806,09		10
OA	25.01.2018	13	Ofis ve İşyeri	12	3.802,51	Yol Kotu Altı	9
			Ortak Alan (Ortak Alan)		105.970,64	Yol Kotu üstü	2
			Toplam		109.773,15		11
OB	9.11.2017	179	Ofis ve İşyeri	78	28.878,86	Yol Kotu Altı	13
			Ortak Alan (Ortak Alan)		145.567,10	Yol Kotu üstü	2
			Toplam		174.445,96		15
OC	17.08.2017	133	Ofis ve İşyeri	113	12.539,75	Yol Kotu Altı	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		155.513,52	Yol Kotu üstü	1
			Toplam		168.053,27		17
OD	17.08.2017	134	Ofis ve İşyeri	226	27.696,90	Yol Kotu Altı	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		198.544,01	Yol Kotu üstü	2
			Toplam		226.240,91		18
T-1	24.01.2017	25	Mesken	148	15.289,45	Yol Kotu Altı	15
			Ortak Alan (Ortak Alan)		9.842,78	Yol Kotu üstü	
			Toplam		25.132,23		15
T-2	24.01.2017	26	Mesken	116	8.567,06	Yol Kotu Altı	15
			Ortak Alan (Ortak Alan)		5.244,28	Yol Kotu üstü	
			Toplam		13.811,34		15
T-3	24.01.2017	27	Mesken	124	12.201,24	Yol Kotu Altı	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		14.045,56	Yol Kotu üstü	
			Toplam		26.246,80		16
T4	25.01.2018	6	Ofis ve İşyeri	256	34.540,03	Yol Kotu Altı	16
			Ortak Alan (Ortak Alan)		14.021,84	Yol Kotu üstü	1
			Toplam		48.561,87		17

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Emlak Konut GYO A.Ş. kendi mevzuatı ve Kamu İhale ile Yüksek Denetleme Kurulu’na göre kamu kurumu olduğundan, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama genel Müdürlüğü tarafından yazılmış 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarında ayrı ayrı üstlenilecektir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Proje İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi’nde konumludur.

Maslak 1453 Projesinde toplam 5258 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Onaylı çarşaf listelerine göre 10622 ada 2 parsel üzerinde 37 blokta 5257 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin tip, satı ve satılabilir alan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tip	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Adet
Stüdyo	28.529,86	506
1+1	81.398,77	1114
1+1 Dupleks	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
Amfi Tiyatro	710,30	1
Çok Amaçlı Salon	17.557,68	13
Ofis ve İşyeri	252.628,03	1040
Spor Salonu	3.459,43	1
TOPLAM	783.953,02	5257

Değerlemesi yapılan 266 adet bağımsız bölümün kat, tip, net alanları (açık balkon, teras, açık çıkma, açık kat bahçesi hariç) ve satılabilir alanları aşağıdaki gibidir.

Blok No	Kapı No	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net m ² Alanı	Satışa Esas Brüt m ² Alanı
A1	152	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD	100,31	117,39
A1	153	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD-GB	460,56	522,90
A1	154	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB	129,10	152,90
A1	155	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB	287,17	339,34
A1	156	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-KD	298,52	347,44
A1	157	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD	362,83	403,72
A1	158	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD-KD	408,66	467,64
A2	260	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	G	88,31	105,89
A2	261	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	G-B	450,20	519,57
A2	262	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	K-B	151,73	177,32
A2	263	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	K	283,13	338,30
A2	264	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	K	314,75	370,13
A2	265	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	D	304,35	343,69
A2	266	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	D-G	468,64	545,04
A3	226	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD	209,30	225,31
A3	227	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GD-GB-KD-KB	673,12	749,72
A3	228	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB-KD	280,41	309,04
A4	260	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-KD	648,84	734,88
A4	261	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-GD	383,84	451,14
A4	262	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD-GB	259,89	317,96
A4	263	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB-KB	309,14	356,86
A4	264	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB	168,28	196,35
A5	226	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GD	312,11	347,74
A5	227	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GD-GB	215,20	253,02
A5	228	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB	120,79	139,74
A5	229	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB-KB	189,37	215,70
A5	230	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB	215,56	235,23
A5	231	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB-KD	295,71	333,18
A5	232	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-GD	353,82	402,83
B1	332	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB	401,75	442,09
B1	333	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB-KD	122,57	144,38
B1	334	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB-KB	303,06	338,63
B1	335	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB	348,51	376,27
B3	323	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB	182,97	207,65
B3	324	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB-KB	151,66	175,42
B3	325	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GD-GB	132,18	158,84
B3	326	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB	115,25	133,33
B3	327	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB	250,21	266,59
B4	237	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB	127,36	142,31
B4	238	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB	144,38	158,61
B4	239	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB-KD	297,28	316,06
C1	148	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB	37,98	40,02
C1	149	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB-GB	419,69	460,89
C1	150	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB	269,81	304,88
C1	151	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB	269,48	287,13
C10	118	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB	222,25	250,24
C10	119	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-KD	327,01	356,03
C10	120	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD	199,90	220,41
C10	121	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-GD	354,95	395,34
C10	122	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD-GB	539,44	592,94
C10	123	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB-KB	327,42	363,07
C11	149	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB	228,49	256,63
C11	150	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-KD	322,29	351,33
C11	151	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD	257,43	280,40
C11	152	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-GD	353,33	393,07
C11	153	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD-GB	214,04	237,58
C11	154	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB-KB	424,43	473,45
C12	114	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GD-GB-KB-KD	870,70	942,68
C12	115	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-GD	250,15	267,91
C13	85	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GD-GB	479,73	522,71
C13	86	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB-KB	188,68	208,68

Blok No	Kapı No	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net m ² Alanı	Satışa Esas Brüt m ² Alanı
C13	87	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB	141,66	154,53
C13	88	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB-KD	210,03	236,91
C13	89	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-GD	471,09	509,28
C14	78	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GD-GB	410,15	455,96
C14	79	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB-KB	156,28	171,93
C14	80	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB	109,74	117,96
C14	81	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB	129,52	137,27
C14	82	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB-KD	312,45	335,47
C14	83	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-GD	328,24	359,27
C15	166	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB-KB	166,30	183,53
C15	167	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB-GD	265,94	287,30
C2	149	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD-GB	610,79	674,02
C2	150	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB-KB	107,81	123,08
C2	151	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-KD	361,71	399,02
C2	152	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD	215,83	237,17
C2	153	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-GD	284,08	313,81
C2	154	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD	169,66	193,45
C3	149	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-GB	628,34	697,42
C3	150	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-KB	107,89	122,87
C3	151	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-GD	397,67	443,27
C3	152	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD	307,89	335,32
C3	153	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB-GD	301,76	330,97
C3	154	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB	143,28	162,94
C4	118	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB-KB	595,23	661,02
C4	119	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-KB	137,55	154,56
C4	120	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-GD	378,86	422,45
C4	121	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB	219,10	242,50
C4	122	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD-GB	286,83	322,23
C4	123	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD	152,15	172,09
C5	118	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB	95,21	108,07
C5	119	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB-KB	117,98	133,85
C5	120	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-KD	488,47	542,34
C5	121	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-GD	350,53	390,00
C5	122	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD	342,06	376,63
C5	123	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD-GB	201,76	220,41
C5	124	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB	150,20	169,52
C6	78	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD	99,89	105,18
C6	79	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-GD	187,64	202,81
C6	80	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB-KB-KD	303,86	326,54
C7	85	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-GD-GB	356,42	394,33
C7	86	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB-KB	255,15	275,45
C7	87	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-KB	210,45	225,85
C7	88	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD	126,79	134,31
C8	149	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-GD	270,67	288,48
C8	150	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-KB	149,97	161,55
C8	151	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD	119,19	126,64
C9	118	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB	193,68	220,48
C9	119	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-KD	278,92	304,75
C9	120	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD	202,69	223,36
C9	121	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-GD	310,82	346,86
C9	122	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD-GB	432,80	476,08
C9	123	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-GB	374,27	409,31
C9	124	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB	150,51	172,95
OA	1	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-KB-GD-GB	511,30	528,43
OA	10	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB-KB	10,75	12,00
OA	2	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-KB-GD-GB	626,49	655,46
OA	3	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-KB-GD-GB	926,58	952,73
OA	4	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-KB-GD-GB	956,03	982,96
OA	8	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-G-D-B	14,82	16,00
OA	9	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-G-D-B	8,78	9,22
OB	1	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-G-D-B	14,62	17,83

Blok No	Kapı No	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net m ² Alanı	Satışa Esas Brüt m ² Alanı
OB	10	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB-KB	191,10	227,90
OB	11	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	B	18,92	23,80
OB	12	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB	21,81	22,77
OB	13	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD-KD-GB-G	211,41	242,88
OB	14	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	K-G-D-B	155,96	181,31
OB	15	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-GD-GB	266,94	306,76
OB	16	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	G-D-B-KD	125,88	148,57
OB	17	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-D-G	242,89	276,52
OB	18	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KD-KB	94,79	106,63
OB	19	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	K-G-D-B	260,58	288,25
OB	2	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-G-D-B	6,05	7,29
OB	20	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GD-KD-GB-G	178,39	204,40
OB	21	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	K-KB-GB	102,25	111,46
OB	22	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	B-KD-GD	172,81	187,96
OB	23	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB-GD	273,71	307,69
OB	24	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB	87,68	103,90
OB	25	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB-B	191,27	224,59
OB	26	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB-GD	158,07	174,55
OB	27	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB	59,49	68,50
OB	28	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	GB	62,80	72,40
OB	29	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-GB	112,64	132,04
OB	3	Amfi-Tiyatro	Zemin Kat	D	656,48	710,30
OB	30	Ofis Ve İşyeri	2.Bodrum Kat	KB-G	3.372,55	5.471,99
OB	32	Çok Amaçlı Salon	2.Bodrum Kat	-	3.379,90	3.795,73
OB	34	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	GD	240,11	389,86
OB	35	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	50,59	81,93
OB	36	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	58,72	96,63
OB	37	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	89,21	151,42
OB	38	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	11,79	17,61
OB	39	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	GD	174,31	284,96
OB	4	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-G-D-B	8,78	9,72
OB	40	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	76,26	120,86
OB	41	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	80,56	129,99
OB	42	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	13,70	23,19
OB	43	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	13,19	21,58
OB	44	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	G	143,05	242,34
OB	45	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	105,92	160,06
OB	46	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	29,10	46,32
OB	47	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	G	126,47	201,38
OB	48	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	G	91,42	147,80
OB	49	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	28,75	44,84
OB	5	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-G-D-B	8,78	9,23
OB	50	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	43,20	70,90
OB	51	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	45,68	73,56
OB	52	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	45,68	73,56
OB	53	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	45,68	73,56
OB	54	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	47,27	77,11
OB	55	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	15,91	27,39
OB	56	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	18,48	30,84
OB	57	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	1.333,19	2.165,79
OB	58	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	30,38	57,68
OB	59	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	58,09	101,53
OB	6	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-G-D-B	8,78	9,72
OB	60	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	-	60,04	105,63
OB	61	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	B-GB	137,34	227,59
OB	62	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	GD-G	667,34	1.047,66
OB	63	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	-	91,17	146,47
OB	64	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	G	48,28	82,41
OB	65	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	G	102,37	164,39
OB	66	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	GB	81,61	133,08
OB	67	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	-	85,68	135,99

Blok No	Kapı No	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net m ² Alanı	Satışa Esas Brüt m ² Alanı
OB	68	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	-	82,80	129,73
OB	69	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	-	111,13	175,05
OB	7	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-G-D-B	8,78	9,72
OB	70	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	-	28,71	48,44
OB	71	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	-	81,14	129,03
OB	72	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	-	78,37	123,10
OB	73	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	-	105,18	166,11
OB	74	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	-	38,03	64,96
OB	75	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	-	46,43	79,37
OB	76	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	-	41,00	70,93
OB	8	Ofis Ve İşyeri	1.Bodrum Kat	GD-GB	195,88	228,36
OB	9	Ofis Ve İşyeri	1.Bodrum Kat	GB	408,64	467,30
OC	1	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	G-B-K	2.116,44	2.341,39
OC	2	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	G-B-K	1.463,69	1.649,36
OC	3	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-B-D	17,84	20,75
OC	4	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	G-GD-K	35,68	41,50
OC	5	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GD-KB	17,84	20,75
OC	6	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	G-B-K	17,84	20,75
OC	7	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	G-GB-D-KD	17,84	20,75
OD	1	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	G-B-K	264,40	293,70
OD	10	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	G-K	273,15	297,87
OD	11	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-KB-GD	482,36	524,98
OD	12	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-GB-KB	463,97	502,48
OD	13	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-GB	282,79	302,97
OD	14	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	B-D	357,42	379,97
OD	15	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KD-D-GB	322,30	345,40
OD	16	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	G-B-KB	17,84	20,75
OD	17	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	B-KD-KB	103,41	112,00
OD	18	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-G-D-B	27,10	30,45
OD	19	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-G-D-B	8,79	9,24
OD	2	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-B-D	344,65	375,40
OD	20	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-G-D-B	8,79	9,24
OD	3	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	G-GD-K	286,77	316,40
OD	4	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GD-KB	285,62	317,27
OD	5	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	G-B-K	211,08	237,24
OD	6	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	G-GB-D-KD	246,59	275,98
OD	7	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	GB-KD	224,12	252,44
OD	8	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	K-B-D	326,24	363,37
OD	9	Ofis Ve İşyeri	Zemin Kat	KB-GD-G	517,30	554,58
T4	1	Ofis Ve İşyeri	15.Bodrum Kat	GB	87,03	133,22
T4	105	Ofis Ve İşyeri	9.Bodrum Kat	GB	84,16	130,09
T4	106	Ofis Ve İşyeri	9.Bodrum Kat	GB	87,03	133,22
T4	108	Ofis Ve İşyeri	9.Bodrum Kat	B-GB	83,14	130,05
T4	112	Ofis Ve İşyeri	9.Bodrum Kat	B	180,02	270,75
T4	113	Ofis Ve İşyeri	9.Bodrum Kat	B	84,15	130,70
T4	117	Ofis Ve İşyeri	9.Bodrum Kat	B	180,02	270,75
T4	127	Ofis Ve İşyeri	8.Bodrum Kat	B-GB	87,03	133,22
T4	129	Ofis Ve İşyeri	8.Bodrum Kat	B-GB	83,88	131,93
T4	140	Ofis Ve İşyeri	8.Bodrum Kat	KB	83,66	130,31
T4	149	Ofis Ve İşyeri	7.Bodrum Kat	GB	87,52	135,15
T4	158	Ofis Ve İşyeri	7.Bodrum Kat	GB-KB	95,03	147,38
T4	162	Ofis Ve İşyeri	7.Bodrum Kat	KB	84,16	130,09
T4	165	Ofis Ve İşyeri	6.Bodrum Kat	GB	84,16	130,09
T4	166	Ofis Ve İşyeri	6.Bodrum Kat	GB	59,02	91,60
T4	169	Ofis Ve İşyeri	6.Bodrum Kat	B-GB	83,11	130,05
T4	172	Ofis Ve İşyeri	6.Bodrum Kat	K-B	123,23	190,32
T4	178	Ofis Ve İşyeri	6.Bodrum Kat	KB-B-GB	123,23	190,32
T4	19	Ofis Ve İşyeri	14.Bodrum Kat	KB	89,82	137,96
T4	191	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	B-GB	83,88	131,93
T4	193	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	K-B	62,34	97,63
T4	2	Ofis Ve İşyeri	15.Bodrum Kat	GB	82,81	129,08

Blok No	Kapı No	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net m ² Alanı	Satışa Esas Brüt m ² Alanı
T4	201	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	KB-B-GB	62,34	97,63
T4	203	Ofis Ve İşyeri	5.Bodrum Kat	KB	83,88	131,93
T4	21	Ofis Ve İşyeri	14.Bodrum Kat	KB	206,11	311,24
T4	219	Ofis Ve İşyeri	4.Bodrum Kat	KB-B	47,10	73,52
T4	34	Ofis Ve İşyeri	13.Bodrum Kat	B	87,32	135,38
T4	35	Ofis Ve İşyeri	13.Bodrum Kat	G-B	196,52	297,04
T4	39	Ofis Ve İşyeri	13.Bodrum Kat	KB	87,52	135,15
T4	40	Ofis Ve İşyeri	13.Bodrum Kat	KB	83,02	130,16
T4	48	Ofis Ve İşyeri	12.Bodrum Kat	GB	89,82	137,96
T4	51	Ofis Ve İşyeri	12.Bodrum Kat	B	87,32	135,38
T4	54	Ofis Ve İşyeri	12.Bodrum Kat	GB-B	126,79	194,90
T4	55	Ofis Ve İşyeri	12.Bodrum Kat	G-B-KB	111,95	172,87
T4	6	Ofis Ve İşyeri	14.Bodrum Kat	GB	87,03	133,22
T4	7	Ofis Ve İşyeri	14.Bodrum Kat	B-GB	84,16	130,09
T4	70	Ofis Ve İşyeri	11.Bodrum Kat	B	205,28	308,31
T4	8	Ofis Ve İşyeri	14.Bodrum Kat	B-GB	85,91	133,50
C7	82	3+1 Dupleks	14.Kat	GD-GB-KB	149,13	213,66
T4	24	Ofis Ve İşyeri	13.Bodrum Kat	GB	84,16	130,09
T4	118	Ofis Ve İşyeri	9.Bodrum Kat	GB-KB	115,95	172,87
B1	329	2+1	39. Kat	KD-KB-B	127,46	179,98
B1	331	3+1 Dupleks	40. Kat	KD-KB-B	149,68	222,35
T1	10	2+1	13.Bodrum	B	84,43	133,44

- 10640 ada 2 parsel üzerinde özel okul mevcuttur. Toplam satılabilir alanı 6.577,90 m² dir.
- Projenin inşaat seviyesi %94,48'dir.
- 1 ada 156 parsel Dini Tesis Alanıdır. Parsel Dikdörtgen biçiminde olup yüzölçümü 5.685,49 m² dir.
- 1 ada 158 ve 161 parseller parktır. 1 ada 158 parsel yamuk bicinde olup 329,00 m², 1 ada 161 parsel yamuk bicinde olup 356,66 m² yüzölçümüne sahiptir.

Parsellere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje bütününde inşai faaliyetler devam etmektedir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- TEM Otoyolu'na yakın konumda olması
- Parsel üzerinde nitelikli ve lüks bir projenin geliştirilmiş olması
- Rapora konu projenin yakın çevresinde nitelikli projelerin bulunması

Olumsuz Özellikler

- Gayrimenkullerin de içinde bulunduğu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın askı sürecinin devam etmesi.

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

▪ Rapora konu gayrimenkullerden 10640 ada 2 parsel, 09.11.2016 tarihinde 10640 ada 1, 10623 ada 2 ve 1 ada 155 parselin imar uygulaması işleminden oluşmuştur. 10640 ada 1 parsel 16.06.2016 tarihinde 10622 ada 1 numaralı parselin imar uygulaması işleminden oluşmuştur. 10622 ada 1 parsel ile 1 ada 145 numaralı parselin 26.01.2012 tarihli imar uygulaması işleminden 10623 ada 1, 10623 ada 2 ve 1 ada 155 numaralı parsellerle birlikte tescil edilmiştir. 10622 ada 2 parselde 03.03.2017 ve 13.03.2018 tarihlerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

▪ 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. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 04.12.2018 tarihinden itibaren 1 ay süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ve internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Bu plan ile Ticaret+Tuzim +Konut Alanında mevcut kontur ve gabarinin korunacağı, yapı yükseklikleri için 25.08.2016 tarihli ruhsata göre işlem yapılacağı, Özel Eğitim Alanının Emsal:1,90 Yençok:5 kat olarak revize edildiği görülmüştür.

▪ Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsellerin bulunduğu bölgeye ait 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 20.03.2018 tarih 2016/1026 Esas 2018/542 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal edilen plan, 19.01.2016 onaylı 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'dır. İptal edilen planda, gayrimenkullerin fonksiyon ve yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Fonksiyon	Yapılaşma Şartları
10622	2	Ticaret+ Konut Alanı	Taks:0,55- Emsal:2,20
10640	2	Özel Eğitim Alanı	Emsal:2,00
1	156	Dini Tesis Alanı	-
1	161	Park/Pilon Yeri	-
1	158	Park/Pilon Yeri	-

▪ 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 iptali 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 Gecekondur 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 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 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.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller konut-ofis,-işyeri-okul nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede 10622 ada 2 parsel için kat mülkiyeti kurulmuştur. Buna göre stokta kalan 266 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespiti yapılmıştır. 10640 ada 2 parselde ise kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilen onaylı çarşaf liste doğrultusunda 1 adet okul nitelikli taşınmaza değer takdiri yapılmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, kat mülkiyeti kurulan 10622 ada 2 parselde yer alan 266 adet bağımsız bölümün ve 10640 ada 2 parselde yer alan 1 adet okul binası için tarafımıza iletilen onaylı çarşaf liste doğrultusunda "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Buna ek olarak proje bünyesinde yer alan 10640 ada 2 parselde kat mülkiyeti kurulmamış olması ve proje inşaatı tamamlanmadığından proje bir bütün olarak değerlendirilerek mevcut durum değer tespitinde ve tamamlanması durumundaki değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, Alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup 13.12.2010 tarihli 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 (ASKŞİPTG) 1.153.750.000 TL+KDV ve %35,50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) dır.

11.04.2016 tarihli ek protokole göre ise 3.250.000.000- TL+KDV olan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG), 2.050.000.000,00 TL artarak 5.300.000.000,00 TL olmuştur.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal No	Satış Fiyatı, \$	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Konum	İmar Fonksiyonu	KAKS	H	İlgilisi
1		1.220.000,00	223,00	5.470,85	7221/13 Parsel	K2 Konut Alanı	2,2	Serbest	Necdet Öztürk Emlak 0533 666 65 06
1		4.400.000,00	580,00	7.586,21	3805/7 Parsel	Lise Alanı			Century 21 One 0532 748 65 98
1		88.000.000,00	9.720,00	9.053,50	-/380 Parsel	Eğitim Bilişim Teknoloji Alanı	1,2	70 m	Borsa Gayrimenkul 0543 472 83 41
1	12.500.000,00	66.250.000,00	8.500,00	7.794,12	Cendere Caddesi	Eğitim Bilişim Teknoloji Alanı	1,2	45 m	Remax Pro 0505 578 41 01
1	35.000.000,00	185.500.000,00	17.500,00	10.600,00	Cendere Caddesi	Eğitim Bilişim Teknoloji Alanı	1,2	45 m	Remax Pro 0505 578 41 01

6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması

Vadistanbul Park Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1		98,33	1.395.000,00	1.401.000,00	14.186,92	14.247,94
2+1	151,75	155,77	2.086.000,00	2.380.000,00	13.746,29	15.278,94
3+1	172,35	220,04	2.627.000,00	3.605.000,00	15.242,24	16.383,38
4+1	211,16	233,95	3.003.000,00	3.615.000,00	14.221,44	15.452,02
5+1		265,85	4.555.000,00		17.133,72	

Avangart Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+0	45,01		530.000,00	11.775,16
1+1	75,61		753.000,00	9.959,00
2+1	125,06		1.235.000,00	9.875,26
3+1	190,56	289,81	1.743.000,00	9.146,73
4+1	212,01	331,21	2.339.000,00	11.032,50
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.				

Maslak 1453 Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+0	65,81	97,55	1.016.000,00	1.140.000,00	15.438,38	11.686,31
1+1	87,39		1.271.000,00		14.544,00	
1,5+1	117,39	119,52	1.370.000,00	1.533.000,00	11.670,50	12.826,31
2+1	137,30	207,08	1.691.000,00	2.652.000,00	12.316,10	12.806,64
2,5+1	150,24	190,01	1.784.000,00	2.404.000,00	11.874,33	12.651,97
3+1	186,81	206,87	2.360.000,00	2.510.000,00	12.633,16	12.133,22
3,5+1	243,39		2.880.000,00		11.832,86	
4+1	237,14	288,52	2.911.000,00	3.896.000,00	12.275,45	13.503,40
4,5+1	239,24	239,24	2.945.000,00	2.970.000,00	12.309,81	12.414,31
KDV dahil liste fiyatlarıdır.						

Vadikoru Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	67,41	85,00	1.100.000,00	16.318,05
2+1	115,07	151,89	1.662.000,00	14.443,38
3+1	177,34	190,53	2.709.000,00	15.275,74

Portavadi Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin birim m² satış fiyatları 13.000,00 ₺/m² dir. Daireler arasında şerefiye farkı uygulanmadığı bilgisi alınmıştır.

Seba Flats Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin birim m² satış fiyatları 14.000,00 ₺/m² dir. Daireler arasında şerefiye farkı uygulanmadığı bilgisi alınmıştır.

6.4.2 Ticari Emsal Araştırması

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Proje	İlgilisi
1	11.000.000,00	805,00	13.664,60	Seba Office Boulevard	Lux Properties 0532 283 67 17
2	15.000.000,00	1.000,00	15.000,00	Seba Office Boulevard	Lux Properties 0542 312 12 12
3	1.580.000,00	131,00	12.061,07	Seba Office Boulevard	Lux Properties 0542 312 12 12
4	3.200.000,00	260,00	12.307,69	Seba Office Boulevard	Lux Properties 0542 312 12 12
5	5.750.000,00	395,00	14.556,96	Seba Office Boulevard	Lux Properties 0542 312 12 12
6	4.250.000,00	354,00	12.005,65	Skyland İstanbul	Remax İvest 0533 245 88 88
7	3.700.000,00	355,00	10.422,54	Skyland İstanbul	On Gayrimenkul 0533 446 67 98
8	5.987.500,00	479,00	12.500,00	Skyland İstanbul	Maslak Gayrimenkul 0533 688 37 38
9	1.200.000,00	95,00	12.631,58	Skyland İstanbul	Turyap Maslak 1453 0533 960 30 44
10	2.400.000,00	150,00	16.000,00	Vadiİstanbul Bulvar	Expert Office 0532 207 77 50
11	2.000.000,00	108,00	18.518,52	Vadiİstanbul Bulvar	Avrupa Gayrimenkul 0532 612 82 86
12	12.500.000,00	1.100,00	11.363,64	Polaris Plaza	Sahibi 0532 483 33 00
13	2.950.000,00	250,00	11.800,00	Polaris Plaza	Remax Joker 0532 463 02 61
14	3.475.000,00	250,00	13.900,00	Polaris Plaza	Co Brokers 0533 469 51 52
15	9.000.000,00	702,00	12.820,51	Spine Tower	Sahibi 0533 681 12 50

Proje	Nitelik	Min. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺
Seba Flats	Dükkan	850,00	27.047.340,00	31.820,40
Avangart	Dükkan	100,00	1.500.000,00	15.000,00
Avangart	Dükkan	400,00	7.000.000,00	17.500,00
Eclipse	Dükkan	70,00	1.200.000,00	17.142,86
Eclipse	Dükkan	80,00	1.400.000,00	17.500,00
Seba Office	Dükkan	189,00	2.100.000,00	11.111,11
Seba Office	Dükkan	160,00	1.950.000,00	12.187,50

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu taşınmazın, konumu, cepheleri, yüzölçümleri, biçimleri, imar planının askı sürecinde olması gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺
İstanbul	Sarıyer	M. Ayazağa	10622	2	183.484,18	8.000	1.467.873.440
İstanbul	Sarıyer	M. Ayazağa	10640	2	7.194,56	5.000	35.972.800
TOPLAM							1.503.846.240

Projenin arsa değeri **1.503.846.240 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 1 ada 156, 158, 161 numaralı parseller parsel 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12.Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parsellerdir. Bu sebeple söz konusu parsellere değer takdirinde bulunulmamıştır.

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (V-A yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m², IV-A yapı sınıfı 1.016 ₺/m², III-B yapı sınıfı 966,00 ₺/m²)

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj

Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi % 94,48 oranında tamamlandığı bilgisi alınmıştır. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim maliyet bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri
A1	56.837,81	VA	2.000,00	113.675.620,00
A2	58.852,06	VA	2.000,00	117.704.120,00
A3	51.580,48	VA	2.000,00	103.160.960,00
A4	57.478,77	VA	2.000,00	114.957.540,00
A5	51.724,12	VA	2.000,00	103.448.240,00
B1	79.539,77	VA	2.000,00	159.079.540,00
B2	44.817,10	VA	2.000,00	89.634.200,00
B3	73.173,26	VA	2.000,00	146.346.520,00
B4	47.417,98	VA	2.000,00	94.835.960,00
C1	26.856,38	VA	2.000,00	53.712.760,00
C2	25.322,25	VA	2.000,00	50.644.500,00
C3	25.958,66	VA	2.000,00	51.917.320,00
C4	21.104,48	VA	2.000,00	42.208.960,00
C5	21.497,95	VA	2.000,00	42.995.900,00
C6	13.644,77	VA	2.000,00	27.289.540,00
C7	16.163,08	VA	2.000,00	32.326.160,00
C8	25.079,18	VA	2.000,00	50.158.360,00
C9	22.858,07	VA	2.000,00	45.716.140,00
C10	21.511,05	VA	2.000,00	43.022.100,00
C11	26.857,05	VA	2.000,00	53.714.100,00
C12	23.683,33	VA	2.000,00	47.366.660,00
C13	17.876,80	VA	2.000,00	35.753.600,00
C14	15.598,29	VA	2.000,00	31.196.580,00
C15	24.984,67	VA	2.000,00	49.969.340,00
D	10.188,00	VA	2.000,00	20.376.000,00
E	5.171,92	IVA	1.300,00	6.723.496,00
F1	33.109,54	VA	2.000,00	66.219.080,00
F2	12.721,37	IVA	1.300,00	16.537.781,00
F3	13.806,09	IVA	1.300,00	17.947.917,00
OA	109.773,15	IVA	1.300,00	142.705.095,00
OB	174.445,96	IVA	1.300,00	226.779.748,00
OC	168.053,27	IVA	1.300,00	218.469.251,00
OD	226.240,91	IVA	1.300,00	294.113.183,00
T1	25.132,23	VA	2.000,00	50.264.460,00
T2	13.811,34	VA	2.000,00	27.622.680,00
T3	26.246,80	VA	2.000,00	52.493.600,00
T4	48.561,87	VA	2.000,00	97.123.740,00
Okul-Üniversite-Araştırma	7.726,80	IIIB	1.150,00	8.885.820,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	147.354.828,55
Toplam				3.094.451.399,55

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	1.503.846.240
Yapının Tamamlanma Oranı	94,48%
Yapının Mevcut Durum Değeri	2.923.637.682
Toplam Değer	4.427.483.922

Projenin mevcut durum değeri **4.427.483.922 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	4.427.483.922
Emlak Konut G.Y.O A.Ş. Payı, %	35,50%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Mevcut Durum Değeri, ₺	1.571.756.792

Projenin mevcut durumundan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri **1.571.756.792 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	1.503.846.240
Yapı Değeri	3.094.451.400
Toplam Değer	4.598.297.640

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 4.598.297.640 ₺ olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Parsel Yüzölçümü, m ²	197.050,82
Satılabilir Konut Alanı, m ²	509.597,58
Satılabilir Ofis ve İşyeri Alanı, m ²	252.628,03
Satılabilir Çok Amaçlı Salon Alanı, m ²	17.557,68
Satılabilir Amfi Tiyatro Alanı, m ²	710,30
Satılabilir Özel Eğitim Tesis Alanı, m ²	6.577,90
Satılabilir Spor Salonu Alanı, m ²	3.459,43
Toplam Satılabilir Alan, m²	790.530,92

Proje için tahmini satış projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019
Konut Satış Hızı, %	100,00%	0,00%	0,00%
Ofis ve İşyeri Satış Hızı, %	75,00%	15,00%	10,00%
Çok Amaçlı Salon Satış Hızı, %	0,00%	0,00%	100,00%
Amfi Tiyatro Satış Hızı, %	0,00%	0,00%	100,00%
Özel Eğitim Tesis Satış Hızı, %	0,00%	0,00%	100,00%
Spor Salonu Satış Hızı, %	0,00%	0,00%	100,00%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda takdir edilen ortalama satış birim değerleri aşağıdaki gibidir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	8.500,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	1.599,85
Ortalama Ofis ve İşyeri Satış Bedeli, ₺	12.000,00
Ortalama Ofis ve İşyeri Satış Bedeli, \$	2.258,61
Ortalama Çok Amaçlı Salon Satış Bedeli, ₺	5.000,00
Ortalama Çok Amaçlı Salon Satış Bedeli, \$	941,09
Ortalama Amfi Tiyatro Satış Bedeli, ₺	5.000,00
Ortalama Amfi Tiyatro Satış Bedeli, \$	941,09
Ortalama Spor Salonu Satış Bedeli, ₺	5.000,00
Ortalama Spor Salonu Satış Bedeli, \$	941,09
Ortalama Özel Eğitim Tesis Satış Bedeli, ₺	5.000,00
Ortalama Özel Eğitim Tesis Satış Bedeli, \$	941,09

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 25.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,3034 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 25.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,313 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde %11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve gelirlerin bugünkü değerinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	7.485.045.042
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	35,5%
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat, ₺	2.657.190.990

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerleme çalışmasında, kat mülkiyeti kurulan 10622 ada 2 parselde yer alan 266 adet bağımsız bölümün ve 10640 ada 2 parselde yer alan 1 adet okul binası için tarafımıza iletilen onaylı çarşaf liste doğrultusunda “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Buna ek olarak proje bünyesinde yer alan 10640 ada 2 parselde kat mülkiyeti kurulmamış olması ve proje inşaatı tamamlanmadığından proje bir bütün olarak değerlendirilerek mevcut durum değer tespitinde ve tamamlanması durumundaki değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, Alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	4.598.297.640
Gelir Yaklaşımı	7.485.045.042

Proje bünyesindeki kat mülkiyeti kurulu 266 adet bağımsız bölümün KDV Hariç toplam değeri 1.196.897.200,00 ₺, 1 adet okul nitelikli bağımsız birimin KDV Hariç değeri 31.245.000,00 ₺ olmak üzere toplam değer 1.228.142.200,00 ₺ olarak takdir edilmiş olup değer listesi eklerde sunulmuştur.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde rapora konu taşınmazlardan kat mülkiyeti kurulu 10622 ada 2 parseldeki 266 adet bağımsız birimin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina", 10640 ada 2 parselin "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parsel, 10640 ada 2 parsel, 1 ada 156 parsel, 1 ada 161 parsel ve 1 ada 158 parsel üzerinde yer alan Maslak 1453 projesinin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halindeki değerinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 10622 ada 2 parsel ile 10640 ada 2 parsel üzerindeki 267 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parsel, 10640 ada 2 parsel, 1 ada 156 parsel, 1 ada 161 parsel ve 1 ada 158 parsel üzerinde yer alan Maslak 1453 Projesi'ne ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KDV Hariç Takdir Edilen Değerler	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	4.427.483.922	833.330.307
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO. A.Ş. Payına Düşen Değeri	1.571.756.792	295.832.259
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	7.485.045.042	1.408.817.060
Projenin Tamamlanması Durumuyla Emlak Konut GYO. A.Ş. Payına Düşen Değeri	2.657.190.990	500.130.056



Samed YALÇIN

Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406410



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ

Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ

Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902