



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1186

Aralık , 2022



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1186
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi ve M.AYAZAĞA Mahallesi, 10622 Ada 2 nolu parselde bulunan 77 adet "Ofis ve İşyeri" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz Beş (35) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	25
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	31
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	32
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	32
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.	SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	34
9.	RAPOR EKLERİ.....	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1186 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Maslak 1453 Projesi
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.AYAZAĞA Mahallesi, 10622 Ada – 5 Parsel, Ofis ve İşyeri nitelikli 77 adet bağımsız bölüm
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar halihazırda boş işyeridir.
<u>İmar Durumu</u>	Sarıyer Belediyesi'nden alınan sözlü bilgiye göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 'Konut+Ticaret Alanı'nda kaldığı, Emsal:2,20 Hmaks:Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	1.030.248.933,75-TL (Bir Milyar Otuz Milyon İki Yüz Kırk Sekiz Bin Dokuz Yüz Otuz Üç Türk Lirası Yetmiş Beş Kuruş)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	1.215.693.741,83 TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.12.2022 itibariyle başlanmış 30.12.2022 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1186 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.AYAZAĞA Mahallesi, 10622 Ada – 2 Parselde konumlu 77 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.12.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye _____ : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil _____ : 256696
Telefon _____ : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web _____ : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres _____ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı _____ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi _____ : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
Şirket Amacı _____ : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi _____ : 3.800.000.000,-TL
Halka Açıklık _____ : % 50,6
Telefon _____ : 0216 579 15 15
E-Posta _____ : info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, M.AYAZAĞA Mahallesi, 10622 Ada – 2 Parselde konumlu 77 adet "Resmi Kurum "Ofis ve İşyeri" nitelikli taşınmazın piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

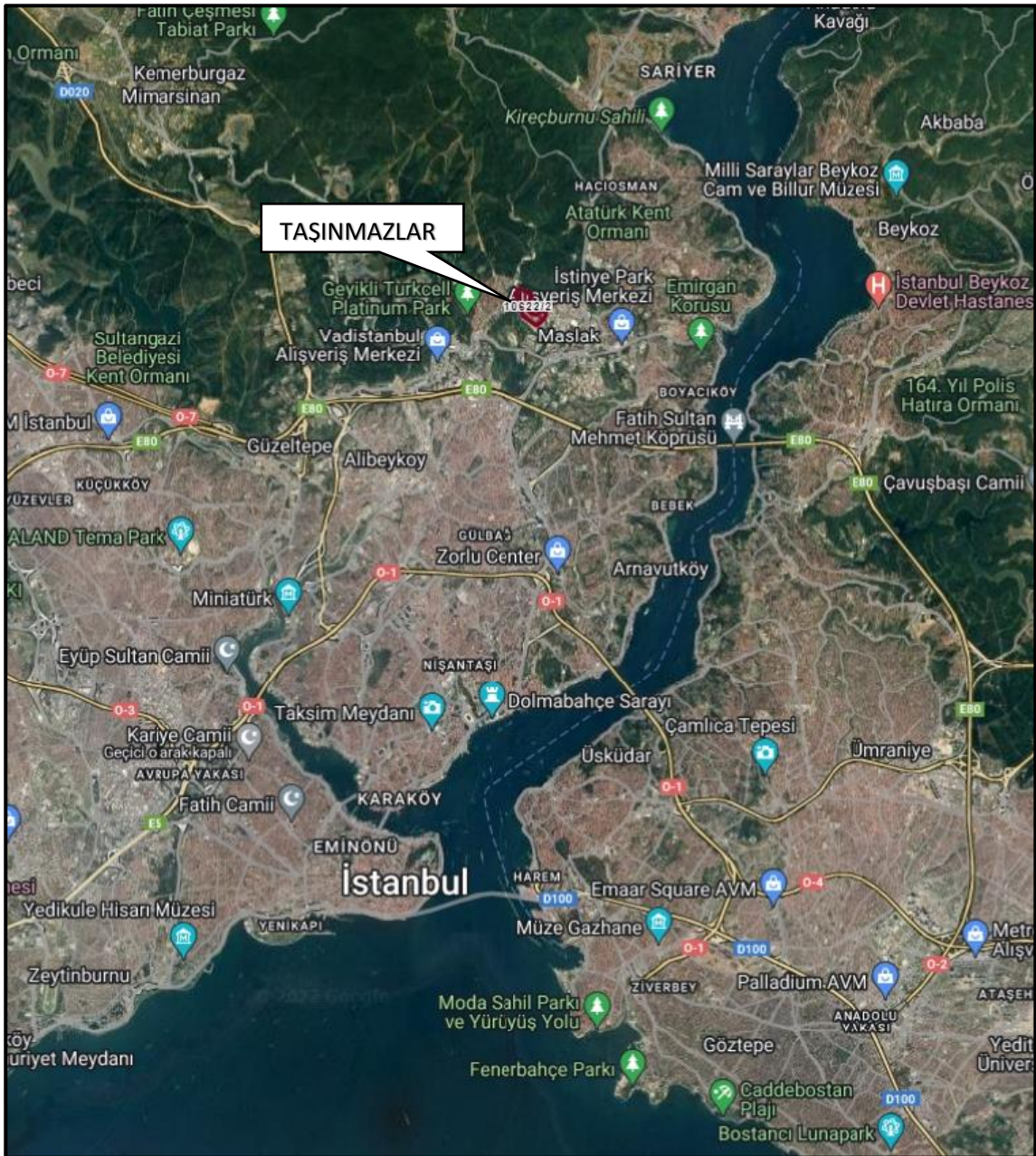
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

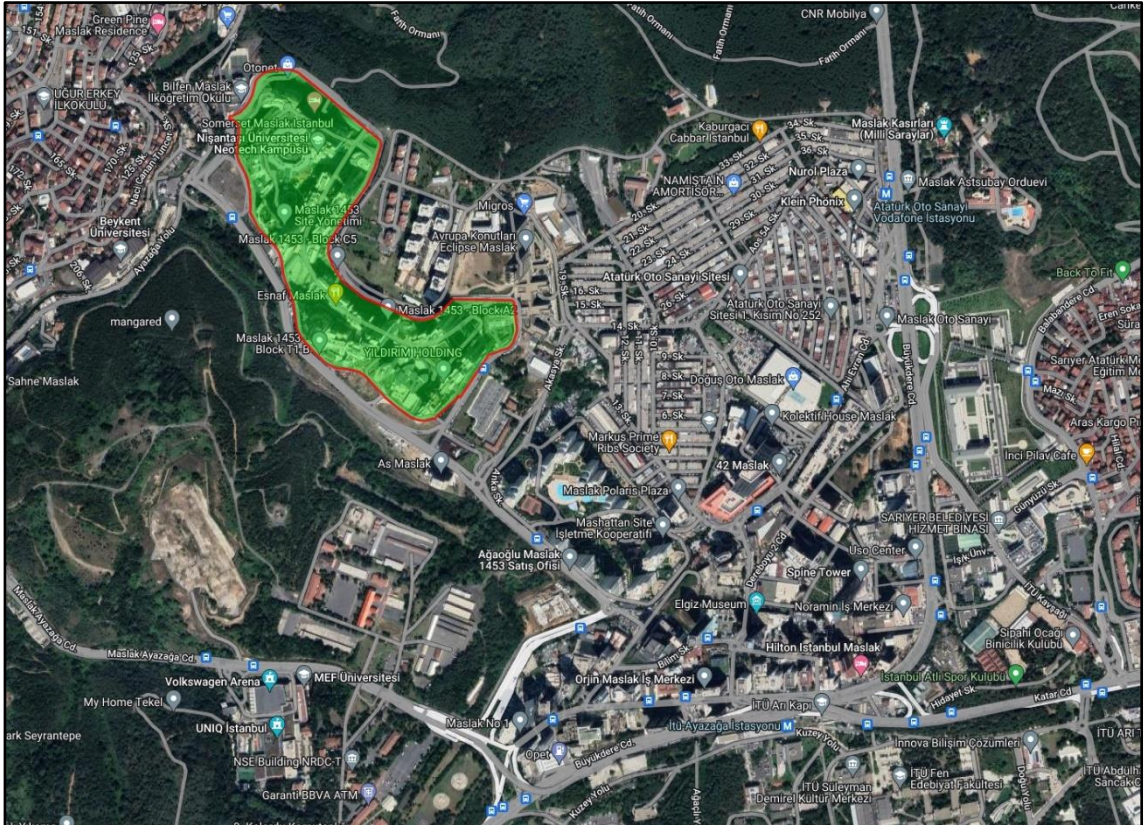
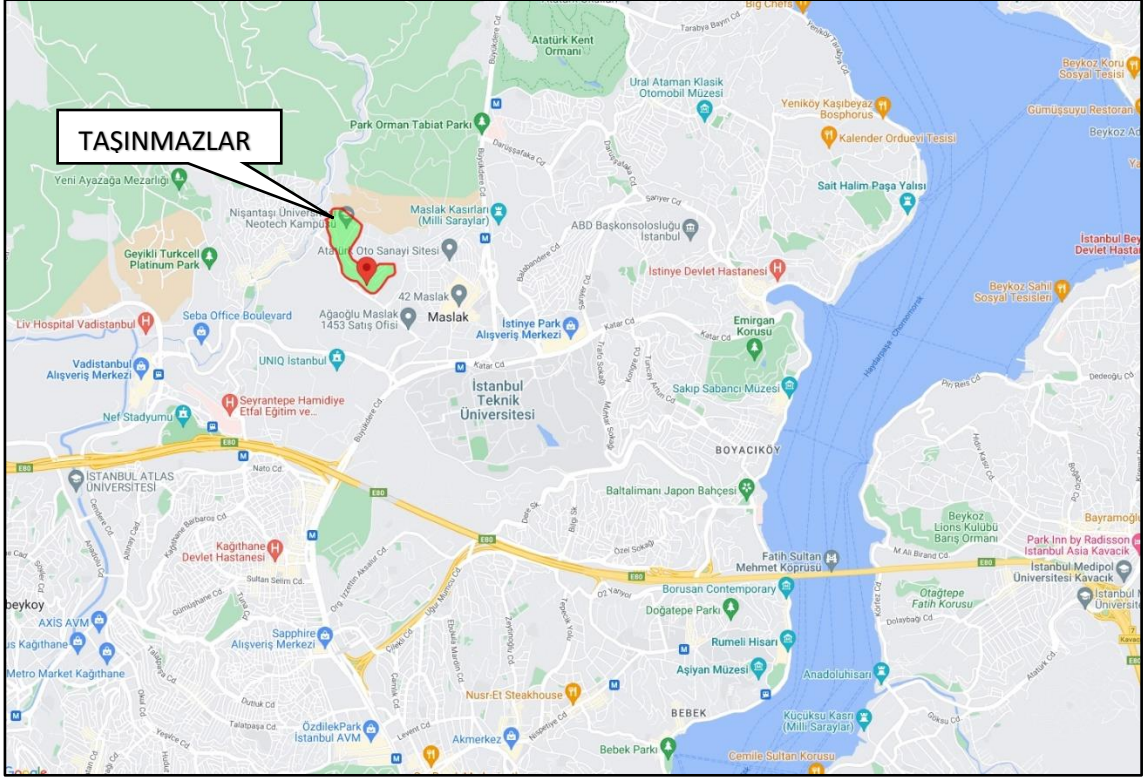
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi sınırları içerisinde Taşyoncası Sokak, Maslak 1453 Sitesi adresinde konumlanmıştır.

Tem Otoyolu üzerinden Seyrantepe'den Şişli istikametinde ilerlenirken Ayazağa Kavşağından Büyükdere Caddesine girilir ve kuzeydoğu istikamette ilerlenerek Ayazağa Kavşağı'ndan Akasya Sokak'a geçiş yapılır. Akasya Sokak üzerinde kuzey önde ilerlenir ve taşınmazların yer aldığı siteye ulaşılır. Maslak Mahallesi İstanbul ilinin ticaret merkezlerinin başında gelmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge geçmişte ve günümüzde büyük holding ve işletmelerin genel müdürlüklerinin bulunduğu plazalar bölgesi olarak anılmaktadır. Toplu taşıma hatları, çevreyolu bağlantıları ve kent merkezine yakın konumda bulunması tercih edilirliliği ve buna bağlı olarak emlak değerlerini artırmaktadır. Bölge genel anlamı ile ticaret ve konut amaçlı gelişim göstermiştir. Taşınmazların yakın çevresinde Tem Otoyolu, İstinye Park AVM, D-100 Karayolu gibi merkezler yer almaktadır.



Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Koordinatlar

Enlem: **41.1167** - Boylam: **29.0092**

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU											
İL		İSTANBUL			AT YÜZÖLÇÜM(m2)		183484,18				
İLÇE		SARIYER			ANA TAŞINMAZ NİTELİK		37 adet Betonarme Bina ve Arsası				
MAHALLE		M.AYAZAĞA									
ADA-PARSEL		10622-2									
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAY	ARSA PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVİMİYE
1	94363383	257	25379	OD	1-ZEMİN	1	294	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
2	94363384	257	25380	OD	1-ZEMİN	2	376	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
3	94363385	257	25381	OD	1-ZEMİN	3	316	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
4	94363386	257	25382	OD	1-ZEMİN	4	318	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
5	94363387	257	25383	OD	1-ZEMİN	5	238	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
6	94363388	257	25384	OD	1-ZEMİN	6	276	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
7	94363389	257	25385	OD	1-ZEMİN	7	252	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
8	94363390	257	25386	OD	1-ZEMİN	8	364	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
9	94363391	257	25387	OD	1-ZEMİN	9	554	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
10	94363392	257	25388	OD	1-ZEMİN	10	298	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
11	94363393	257	25389	OD	1-ZEMİN	11	524	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
12	94363394	257	25390	OD	1-ZEMİN	12	502	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
13	94363395	257	25391	OD	1-ZEMİN	13	302	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
14	94363396	257	25392	OD	1-ZEMİN	14	380	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
15	94363397	257	25393	OD	1-ZEMİN	15	346	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
16	94362884	256	25267	OC	ZEMİN	2	1650	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
17	94362813	255	25196	OB	ZEMİN-1.2.BODRUM	9	468	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
18	94362814	255	25197	OB	1-ZEMİN-2.BODRUM	10	228	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
19	94362827	255	25210	OB	1.2.BODRUM	23	308	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
20	94362828	255	25211	OB	1.2.BODRUM	24	104	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
21	94362829	255	25212	OB	1.2.BODRUM	25	224	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
22	934362836	255	25219	OB	1.2.3.4.BODRUM	32	4620	800186	ÇOK AMAÇLI SALON	6.10.2016	9875
23	94362838	255	25221	OB	4.BODRUM	34	262	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
24	94362839	255	25222	OB	4.BODRUM	35	54	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
25	94362840	255	25223	OB	4.BODRUM	36	64	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
26	94362841	255	25224	OB	4.BODRUM	37	102	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
27	94362842	255	25225	OB	4.BODRUM	38	12	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
28	94362843	255	25226	OB	4.BODRUM	39	190	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
29	94362844	255	25227	OB	4.BODRUM	40	80	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
30	94362845	255	25228	OB	4.BODRUM	41	88	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
31	94362846	255	25229	OB	4.BODRUM	42	16	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
32	94362847	255	25230	OB	4.BODRUM	43	14	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
33	94362848	255	25231	OB	4.BODRUM	44	162	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
34	94362849	255	25232	OB	4.BODRUM	45	108	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
35	94362850	255	25233	OB	4.BODRUM	46	32	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
36	94362851	255	25234	OB	4.BODRUM	47	134	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
37	94362852	255	25235	OB	4.BODRUM	48	98	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
38	94362853	255	25236	OB	4.BODRUM	49	30	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
39	94362854	255	25237	OB	4.BODRUM	50	48	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
40	94362855	255	25238	OB	4.BODRUM	51	50	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
41	94362856	255	25239	OB	4.BODRUM	52	50	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
42	94362857	255	25240	OB	4.BODRUM	53	50	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
43	94362858	255	25241	OB	4.BODRUM	54	52	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
44	94362859	255	25242	OB	4.BODRUM	55	18	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
45	94362860	255	25243	OB	4.BODRUM	56	20	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
46	94362861	255	25244	OB	4.5.6.BODRUM	57	1450	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
47	94362862	255	25245	OB	4.BODRUM	58	38	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
48	94362863	255	25246	OB	4.BODRUM	59	68	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
49	94362864	255	25247	OB	4.BODRUM	60	70	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
50	94362865	255	25248	OB	4.BODRUM	61	152	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
51	94362866	255	25249	OB	5.BODRUM	62	702	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
52	94362867	255	25250	OB	5.BODRUM	63	98	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
53	94362868	256	25251	OB	5.BODRUM	64	56	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
54	94362869	256	25252	OB	5.BODRUM	65	110	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
55	94362870	256	25253	OB	5.BODRUM	66	90	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
56	94362871	256	25254	OB	5.BODRUM	67	92	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
57	94362872	256	25255	OB	5.BODRUM	68	86	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
58	94362873	256	25256	OB	5.BODRUM	69	118	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
59	94362874	256	25257	OB	5.BODRUM	70	32	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
60	94362875	256	25258	OB	5.BODRUM	71	86	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
61	94362876	256	25259	OB	5.BODRUM	72	82	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
62	94362877	256	25260	OB	5.BODRUM	73	112	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
63	94362878	256	25261	OB	5.BODRUM	74	44	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
64	94362879	256	25262	OB	5.BODRUM	75	54	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
65	94362880	256	25263	OB	5.BODRUM	76	48	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
66	94362795	255	25178	OA	1.BODRUM+ZEMİN+1.	3	952	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
67	94361412	241	23789	C5	3+2+1.BODRUM	121	390	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
68	94361413	241	23790	C5	3+2+1.BODRUM	122	376	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
69	94361288	239	23665	C4	3+2+1.BODRUM	120	422	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
70	94361105	238	23542	C3	3+2+1.BODRUM	151	444	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
71	94362419	251	24798	C14	ZEMİN-1	82	336	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
72	94362336	250	24715	C13	ZEMİN-1	88	236	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
73	94362337	250	24716	C13	1.BODRUM-ZEMİN-1	89	510	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
74	94362248	249	24626	C12	ZEMİN-1.KAT	114	942	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
75	94356832	227	22471	B1	1.BODRUM+ZEMİN+1.	332	942	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
76	94356852	227	22473	B1	1.BODRUM+ZEMİN+1.	334	338	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
77	94356853	227	22474	B1	1.BODRUM+ZEMİN+1.	335	376	800186	OFİS VE İŞYERİ	6.10.2016	9875
MALİK		EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)(MÜSTEREK)									

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan :

Yönetim Planı : 26/09/2016 (Tarih : 06/10/2016 - Yevmiye: 9875) (Müşterek)

Kİ dan KM ne Çevrilmiştir. (Tarih : 03/03/2017 - Yevmiye: 2168) (Müşterek)

Şerh :

-99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05/06/2012 Tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine) Tarih:20/06/2012, Yevmiye:10594 (Müşterek)

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YIL MÜDDETLER 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ) Tarih:27/01/2016, Yemiye: 827 (Müşterek)

Not: Taşınmazlar üzerinde yer alan şerh ve beyanlar herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmazlar tapu kaydına göre 06.10.2016 tarih, 9875 yevmiye ve 'Kat İrtifakı Tesisi' işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Son üç yıllık dönemde taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre rapora konu 10622 ada 2 parsel, Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre ekspertize konu taşınmazın bulunduğu parsel, 03.12.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret+Turizm+Konut, Park, Dinlenme, Fuar Alanında kalmaktadır. Parselin herhangi bir terki bulunmadığı bilgisi şifahen alınmış olup, kesinliği resmi imar durumu alınması sonucunda belli olacaktır.

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.

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 Danıştay'a temyiz talebinde bulunulmuştur. Sürecin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.

İstanbul 12. İdare Mahkemesinde, (2015/ 1354 E. 2017/1559 K) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan 2 pafta 1 ada 20,4 ve 50 sayılı parseller /eski 1 ada 145 parsel ve imar uygulaması sonucu oluşan 10622 ada 1 parsel) için verilmiş olan inşaat ve tadilat ruhsatlarının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır.

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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. İstanbul 12 İdare Mahkemesi 2015/1354 E. Sayılı davanın son durumu itibariyle istinaf talebi kabul edilmiş, dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

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 Büyükkent 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.

İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2019/435 E. sayılı dosyası ile devam eden davada; Davacılar İsa Öztürk ve Özgür Aydın, müdahil davacı Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na karşı açılan davanın yargılaması, 03.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondulu Önleme Bölgesi'ne ait, 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'in, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmektedir. 25.02.2019 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. 11.04.2019 tarihinde EKGYO tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 30.05.2019 tarihinde müdahale talebinin kabulüne karar vermiştir. 13.11.2019 tarihinde keşif yapılmış, bilirkişi raporu beklenilmektedir.

Taşınmazların imar planına ilişkin olarak İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 2016/685 E. sayılı davası ile, 19.01.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondulu Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 1 paftalık 1/100.000 ölçekli İÇDP17092,2 plan işlem numaralı İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1 paftalık 1/5000 ölçekli NİP-17063 plan işlem numaralı NİP ve 5 paftalık 1/1000 ölçekli UİP-17066 plan işlem numaralı UİP'nin iptali talepli davası bulunmaktadır. Dava sürecinde son olarak; Danıştay 6. Daire, 30.06.2021 tarihinde dava konusu imar planlarının iptaline karar vermiştir. Davalı Bakanlık 23.08.2021 tarihinde temyiz talebinde bulunmuş olup, neticesi beklenmektedir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Sarıyer Belediyesi'nde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

YAPI RUHSATLARI												
Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Konut Alanı	Ofis Alanı	Dükkan Alanı	Ortak Alan	Kat Sayısı	Toplam Alan (m ²)
A-5	18.07.2012	12/1-60	Tadilat	Apartman Binası+Dükkan	232	4-A	34710,18		1614,15	15095,27	9+42=51	51.419,60
A-5	25.08.2016	65/4	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	232	5-A	33980,82	1903,58		15839,72	9+42=51	51.724,12
B-1	25.08.2016	65/7	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	335	5-A	50726,03	1322,34		27491,4	7+42=49	79.539,77
B-3	25.08.2016	65/7	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	327	5-A	49375,06	924,59		22873,61	7+42=49	73.173,26
C-12	25.08.2016	65/20	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	115	5-A	13346,52	1326,36		9010,45	14+16=30	23.683,33
C-13	25.08.2016	65/21	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	89	5-A	9756,42	1596,3		6524,08	9+16=25	17.876,80
C-14	25.08.2016	65/22	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	83	5-A	8388,43	1550,95		5658,91	9+13=22	15.598,29
C-3	25.08.2016	65/11	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	154	5-A	16338,1	2037,5		7583,06	8+22=30	25.958,66
C-4	25.08.2016	65/12	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	123	5-A	12351,79	1934,76		6817,93	8+16=24	21.104,48
C-5	25.08.2016	65/13	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	124	5-A	12582,78	1895,8		7019,37	8+16=24	21.497,95
OA	25.08.2016	65/33	Tadilat	Ofis işyeri	12	4-A		3802,51		105970,64	9+2=11	109.773,15
OB	25.08.2016	65/34	Tadilat	Ofis işyeri	78	4-A		28878,86		145567,1	9+2=11	174.445,96
OC	24.09.2012	12/1-26	Tadilat	Dükkan	5	5-A			4088,72	179084,27	16+1=17	183.172,99
OC	31.05.2013	12/1-68	Tadilat	Dükkan	69	5-A			46383,49	136789,5	16+1=17	183.172,99
OC	25.08.2016	65/35	Tadilat	Ofis işyeri	113	4-A		12539,75		155513,52	16+1=17	168.053,27
OD	24.09.2012	12/1-67	Tadilat	Dükkan	26	3-A			6427,59	184841,94	16+2=18	191.269,53
OD	25.08.2016	65/36	Tadilat	Ofis işyeri	226	4-A		27696,9		198544,01	16+2=18	226.240,91

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ										
Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Konut Alanı	Ofis Alanı	Ortak Alan	Kat Sayısı	Toplam Alan
A-5	24.01.2017	10	Mesken+Ofis işyeri	232	5-A	33980,82	1903,58	15839,72	9+42=51	51.724,12
B-1	22.01.2018	3	Mesken+Ofis işyeri	335	5-A	50726,03	1322,34	27491,4	7+42=49	79.539,77
B-3	22.01.2018	4	Mesken+Ofis işyeri	327	5-A	49375,06	924,59	22873,61	7+42=49	73.173,26
C-12	24.01.2017	22	Mesken+Ofis işyeri	115	5-A	13346,52	1326,36	9010,45	14+16=30	23.683,33
C-13	24.01.2017	23	Mesken+Ofis işyeri	89	5-A	9756,42	1596,3	6524,08	9+16=25	17.876,80
C-14	24.01.2017	24	Mesken+Ofis işyeri	83	5-A	8388,43	1550,95	5658,91	9+13=22	15.598,29
C-3	24.01.2017	13	Mesken+Ofis işyeri	154	5-A	16338,1	2037,5	7583,06	8+22=30	25.958,66
C-4	24.01.2017	14	Mesken+Ofis işyeri	123	5-A	12351,79	1934,76	6817,93	8+16=24	21.104,48
C-5	24.01.2017	15	Mesken+Ofis işyeri	124	5-A	12582,78	1895,8	7019,37	8+16=24	21.497,95
OA	25.01.2018	13	Ofis işyeri	12	4-A		3802,51	105970,64	9+2=11	109.773,15
OB	09.11.2017	179	Ofis işyeri	78	4-A		28878,86	145567,1	9+2=11	174.445,96
OC	17.08.2017	133	Ofis işyeri	113	4-A		12539,75	155513,52	16+1=17	168.053,27
OD	17.08.2017	134	Ofis işyeri	226	4-A		27696,9	198544,01	16+2=18	226.240,91

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazların yapı ruhsatlarına göre Emlak GYO A.Ş kamu kurumu niteliğinde olup yapının fenni mesuliyetinin 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca yapılacağı beyan edildiği görülmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre; Madde 26- Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerlendirme, taşınmazların mevcut durumuna dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Enerji kimlik belgesi bilgisi edinilememiştir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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



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

yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.



Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya

sıralamasında dördüncü olmuştur. 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 dışatım 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 İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

Sarıyer, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kısmında yer alan ilçenin denize kıyısı yoktur. 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bâzı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanarak İstanbul'un 39 ilçesinden biri olmuştur. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin 2019 itibarıyla nüfusu 425.094'tür ve 17 adet mahalleye sahiptir.

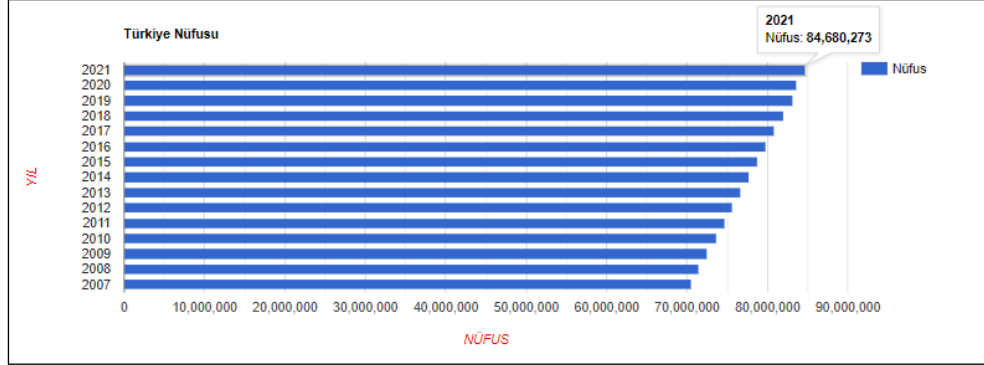
İnşaat şirketlerinin Sarıyer'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Sarıyer kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi yapılar ilçenin batı kısmında bulunmaktadır. Ayrıca 2012 yılında kurulan Ülker Sports Arena da Batı Sarıyer'de yer almaktadır.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

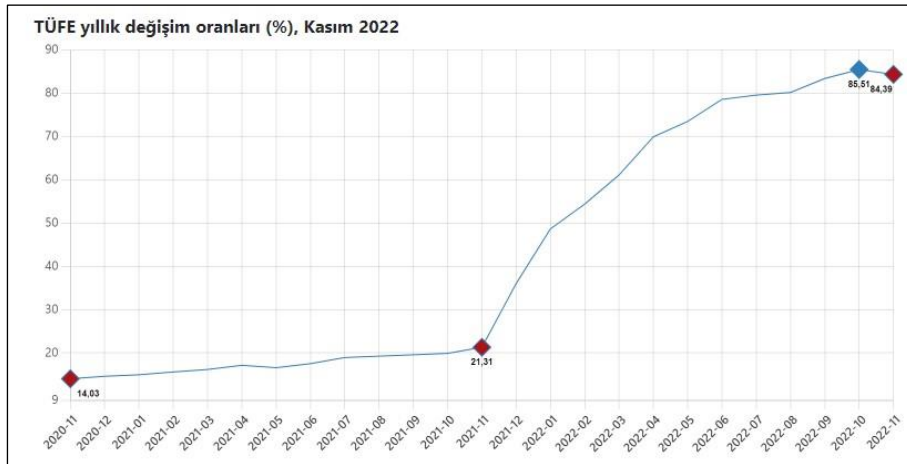
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

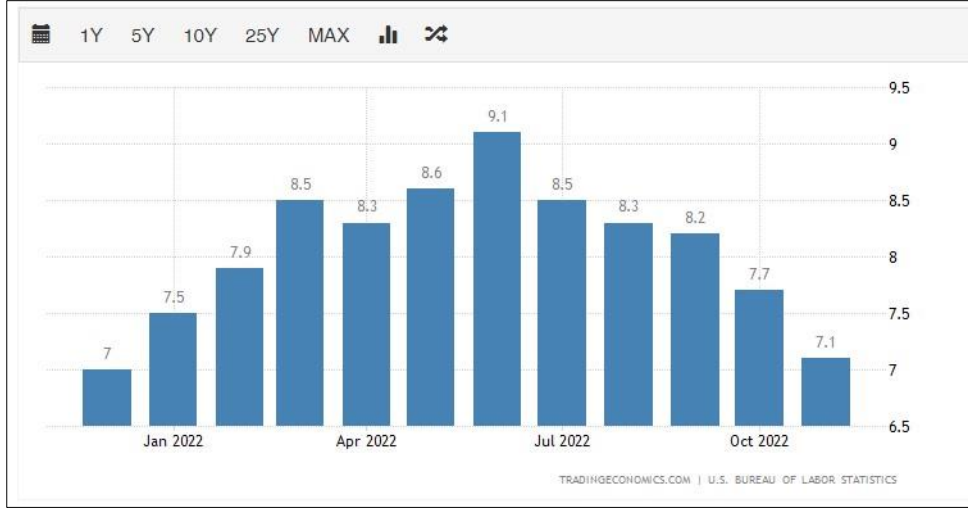


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

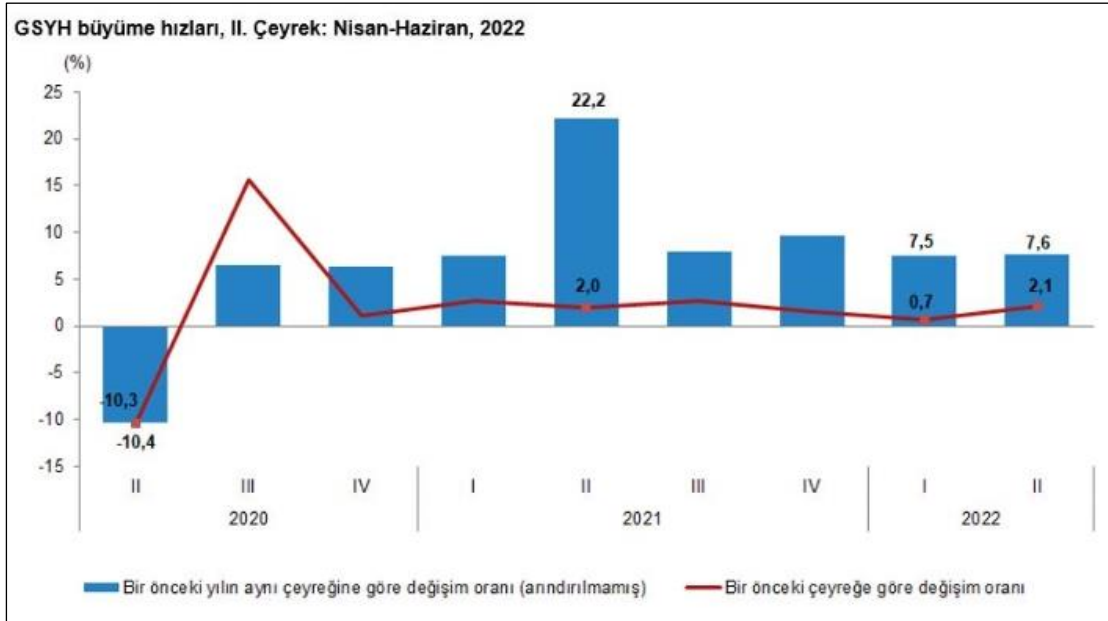


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

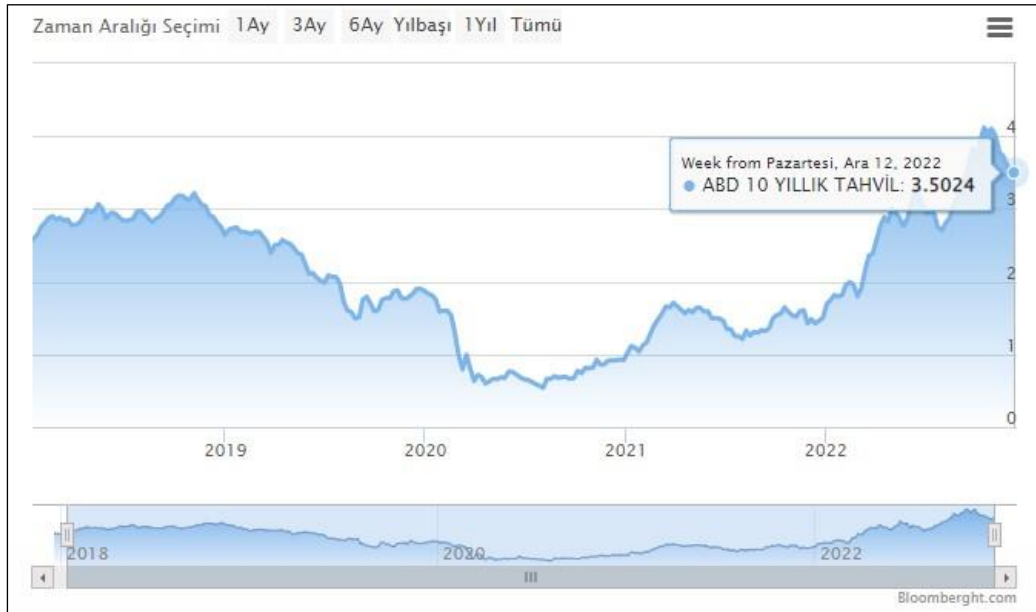
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



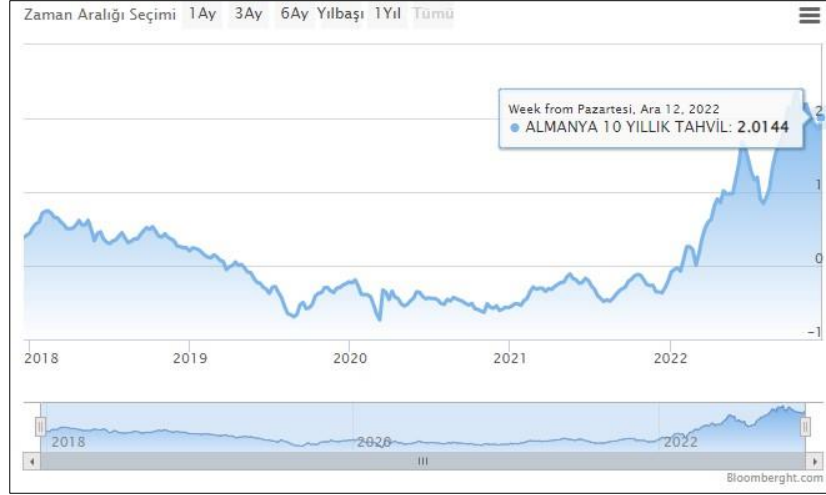
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

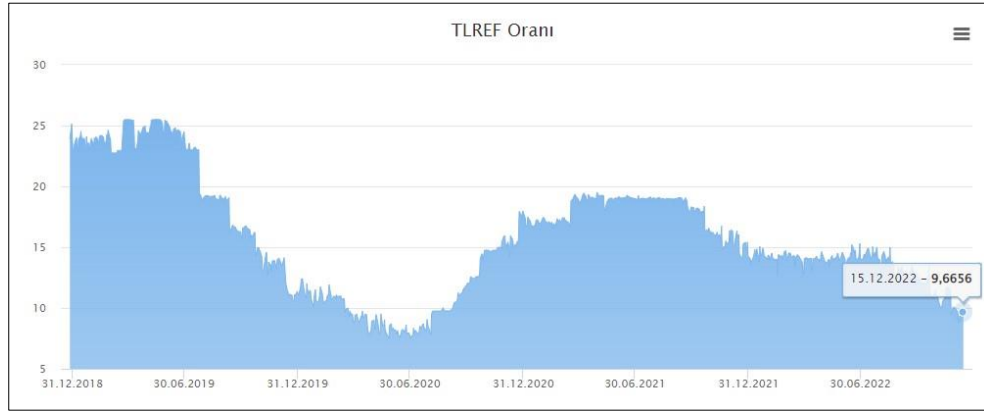


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

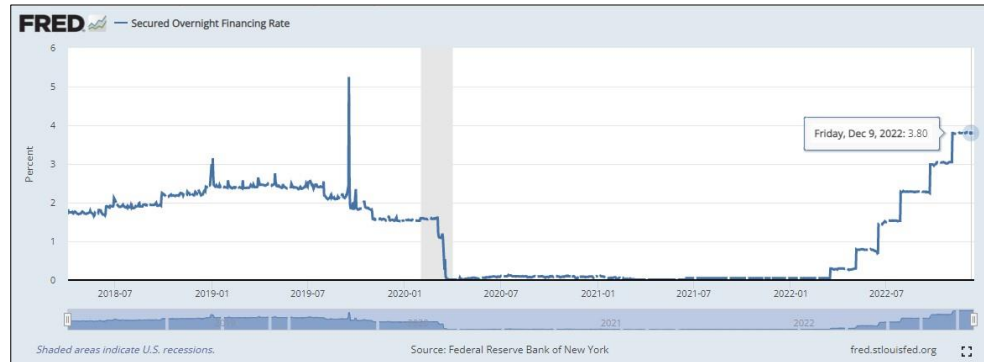


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarıyla 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesine üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

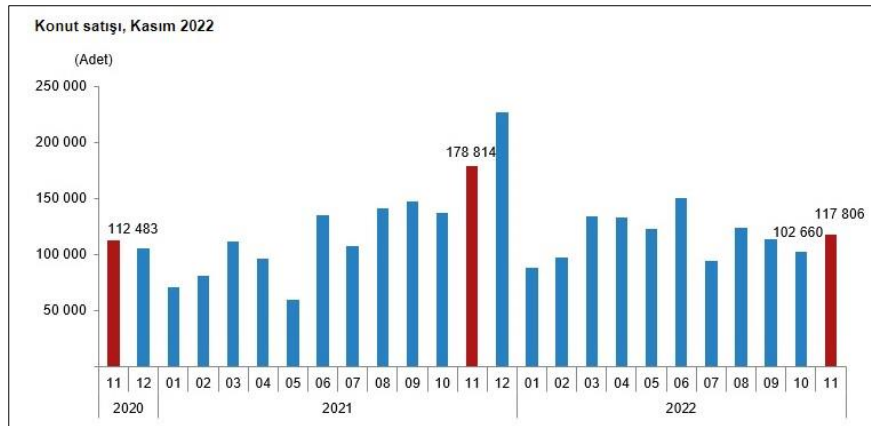
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.



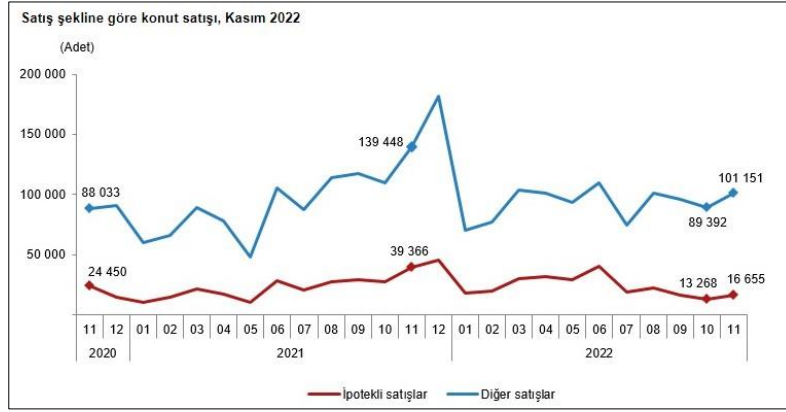
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

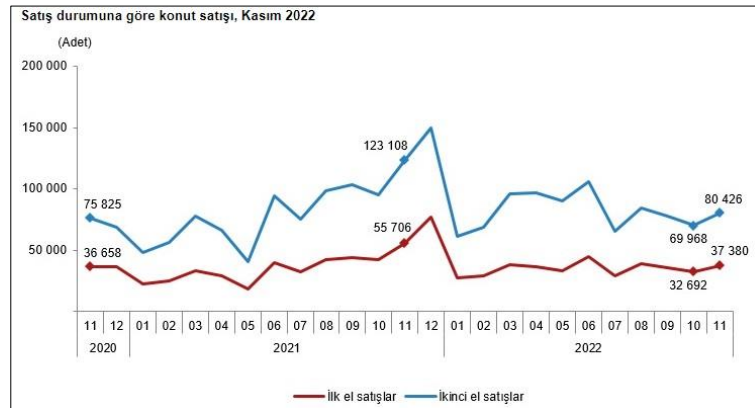
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



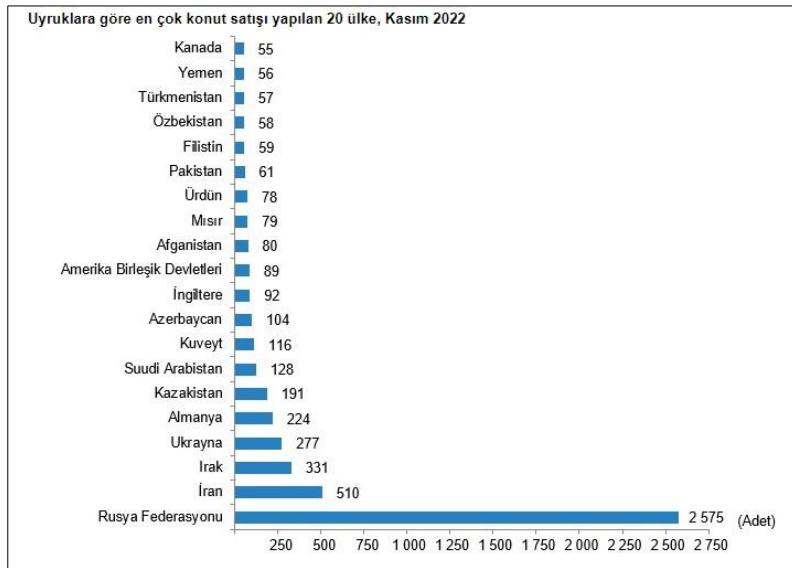
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



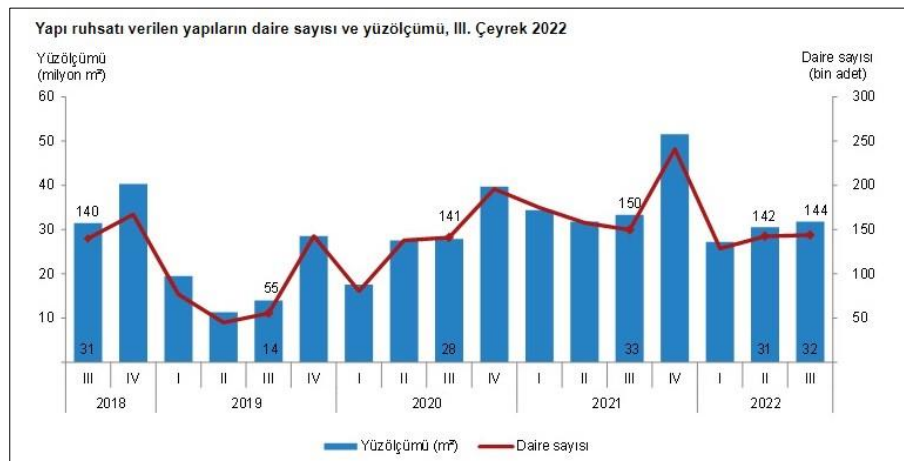
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazlar 183.484,18m² yüzölçümlü 10622 ada 2 parsel üzerinde yer alan Maslak 1453 projesi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu proje konut, ofis, dükkan olacak şekilde karma bir projedir. Ana taşınmazda kat mülkiyetine geçilmiştir. Siteye giriş güvenlik kontrolünden geçilerek sağlanmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar B1, C3, C4, C5, C12, C13, C14, OA, OB, OC, OD bloklarda yer almaktadır. Taşınmazlar tapu kayıtlarına göre 'Ofis ve İşyeri' nitelikli olup, mimari projesi üzerinde ve mahallinde yapılan incelemede dükkan olarak kullanılacak nitelikte olduğu görülmüştür. Taşınmazların yer aldığı bloklar ile ilgili bazı özellikler şu şekildedir.

B1 Blok; 7 bodrum+zemin+41 normal kattan, 335 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 79.539,77 m²'dir.

C3 Blok; 8 bodrum+zemin+ 21normal kattan, 154adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 25958,66m²'dir.

C4 Blok; 8 bodrum+zemin+15 normal kattan, 123 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 21104,48m²'dir.

C5 Blok; 8 bodrum+zemin+15 normal kattan, 124 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 21497,95m²'dir.

C12 Blok; 14 bodrum+zemin+15 normal kattan, 115 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 23.683,33 m²'dir.

C13 Blok; 9 bodrum+zemin+16 normal kattan, 89 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 17.876,80m²'dir.

C14 Blok; 9 bodrum+zemin+12 normal kattan, 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 15598,29m²'dir.

OA Blok; 9 bodrum+zemin+1 normal kattan, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 109773,15 m²'dir.

OB Blok; 9 bodrum+zemin+1 normal kattan, 78 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 174445,96 m²'dir.

OC Blok; 16 bodrum+zemin kattan, 113 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 168053,27 m²'dir.

OD Blok; 16 bodrum+zemin+normal kattan, 226 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 226240,91 m²'dir.

Rapora konu bağımsız bölümlerin özellikleri ile ilgili bazı bilgiler aşağıda verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan OB Blokte 4. Bodrum katta konumlu bağımsız bölümler halihazırda kullanılmakta iken diğer taşınmazlar boş durumda olup iç mekanları natamam durumdadır.

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Net m2 Alanı (Açık Balkon, Teras, Açık Çıkma, Açık Kat Bahçesi Hariç)	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Genel Brüt m2 Alanı	Depo Eklenti Alanı	Tahisi Edilen Teras Alanı
B1	332	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	401,75	442,09	442,09	0	0
B1	334	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	303,06	338,63	338,63	0	0
B1	335	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	348,51	376,27	376,27	0	0
C12	114	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	870,7	942,68	942,68	0	0
C13	88	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	210,03	236,91	236,91	0	0
C13	89	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	471,09	509,28	509,28	0	0
C14	82	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	312,45	335,47	335,47	0	0
C3	151	OFİS VE İŞYERİ	2.BODRUM KAT	397,67	443,27	443,27	0	0
C4	120	OFİS VE İŞYERİ	2.BODRUM KAT	378,86	422,45	422,45	0	0
C5	121	OFİS VE İŞYERİ	2.BODRUM KAT	350,53	390	390	0	0
C5	122	OFİS VE İŞYERİ	2.BODRUM KAT	342,06	376,63	376,63	0	0
OA	3	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	926,58	952,73	952,73	0	0
OB	9	OFİS VE İŞYERİ	1.BODRUM KAT	408,64	467,3	712,87	0	245,57
OB	10	OFİS VE İŞYERİ	2.BODRUM KAT	191,1	227,9	345,91	0	118,01
OB	23	OFİS VE İŞYERİ	2.BODRUM KAT	273,71	307,69	331,37	0	23,68
OB	24	OFİS VE İŞYERİ	2.BODRUM KAT	87,68	103,9	126,41	0	22,51
OB	25	OFİS VE İŞYERİ	2.BODRUM KAT	191,27	224,59	247,27	0	22,68
OB	32	ÇOK AMAÇLI SALON	2.BODRUM KAT	3379,9	3795,73	4735,26	939,53	0
OB	34	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	240,11	389,86	389,86	0	0
OB	35	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	50,59	81,93	81,93	0	0
OB	36	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	58,72	96,63	96,63	0	0
OB	37	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	89,21	151,42	151,42	0	0
OB	38	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	11,79	17,61	17,61	0	0
OB	39	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	174,31	284,96	337,34	0	52,38
OB	40	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	76,26	120,86	120,86	0	0
OB	41	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	80,56	129,99	129,99	0	0
OB	42	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	13,7	23,19	23,19	0	0
OB	43	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	13,19	21,58	21,58	0	0
OB	44	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	143,05	242,34	280,24	0	37,9
OB	45	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	105,92	160,06	160,06	0	0
OB	46	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	29,1	46,32	46,32	0	0
OB	47	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	126,47	201,38	293,87	0	92,49
OB	48	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	91,42	147,8	240,34	0	92,54
OB	49	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	28,75	44,84	44,84	0	0
OB	50	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	43,2	70,9	70,9	0	0
OB	51	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	45,68	73,56	73,56	0	0
OB	52	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	45,68	73,56	73,56	0	0
OB	53	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	45,68	73,56	73,56	0	0
OB	54	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	47,27	77,11	77,11	0	0
OB	55	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	15,91	27,39	27,39	0	0
OB	56	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	18,48	30,84	30,84	0	0
OB	57	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	1333,19	2165,79	2165,79	0	0
OB	58	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	30,38	57,68	57,68	0	0
OB	59	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	58,09	101,53	101,53	0	0
OB	60	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	60,04	105,63	105,63	0	0
OB	61	OFİS VE İŞYERİ	4.BODRUM KAT	137,34	227,59	275,43	0	0
OB	62	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	667,34	1047,66	1127,83	0	0
OB	63	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	91,17	146,47	146,47	0	0
OB	64	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	48,28	82,41	82,41	0	0
OB	65	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	102,37	164,39	260,95	0	0
OB	66	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	81,61	133,08	235,57	0	0
OB	67	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	85,68	135,99	135,99	0	0
OB	68	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	82,8	129,73	129,73	0	0
OB	69	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	111,13	175,05	175,05	0	0
OB	70	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	28,71	48,44	48,44	0	0
OB	71	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	81,14	129,03	129,03	0	0
OB	72	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	78,37	123,1	123,1	0	0
OB	73	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	105,18	166,11	166,11	0	0
OB	74	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	38,03	64,96	64,96	0	0
OB	75	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	46,43	79,37	79,37	0	0
OB	76	OFİS VE İŞYERİ	5.BODRUM KAT	41	70,93	70,93	0	0
OC	2	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	1463,69	1649,36	1802,35	0	152,99
OD	1	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	264,4	293,7	484,95	0	191,25
OD	2	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	344,65	375,4	461,35	0	85,95
OD	3	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	286,77	316,4	376,12	0	59,72
OD	4	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	285,62	317,27	384,68	0	67,41
OD	5	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	211,08	237,24	306,77	0	69,53
OD	6	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	246,59	275,98	324,58	0	48,6
OD	7	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	224,12	252,44	325,6	0	73,16
OD	8	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	326,24	363,37	405,42	0	42,05
OD	9	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	517,3	554,58	628,97	0	74,39
OD	10	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	273,15	297,87	354,89	0	57,02
OD	11	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	482,36	524,98	567,02	0	42,04
OD	12	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	463,97	502,48	554,33	0	51,85
OD	13	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	282,79	302,97	349,31	0	46,34
OD	14	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	357,42	379,97	446,12	0	66,15
OD	15	OFİS VE İŞYERİ	ZEMİN KAT	322,3	345,4	518,52	0	173,12

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların mimari projesi ile uyumlu oldukları görülmüştür.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların için yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan OB Bloкта 4. Bodrum katta konumlu bağımsız bölümler halihazırda dükkan olarak kullanılmakta iken diğer taşınmazlar boş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ
UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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*:

(a) “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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “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;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o 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;

(d) “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.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeleyen 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.

(f) “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.

(g) “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,

(h) “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.

(i) “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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *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.

Değerleme Yöntemleri

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:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) 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:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp 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.

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada satılık ve kiralık dükkan emsallerine ulaşılmış olup, emsallerin konumları krokide gösterilmiştir. Satış değerleri; kat, konum, alan, içyapı kalitesi vb. özelliklere göre değişmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların konumları itibari ile ticari potansiyelleri birbirinden oldukça farklıdır. Ayrıca kullanım alanlarının da farklı olması değere ayrıca etki etmektedir. Bu durumlara istinaden emsallerde gerekli düzeltmeler yapılarak birim değere ulaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde OB Bloкта konumlu taşınmazların birim değerinin 35.000-50.000 TL/m² aralığında, OD Bloкта yer alan taşınmazların birim değerlerinin 50.000-60.000 TL/m² aralığında, OA Bloкта yer alan taşınmazların birim değerinin 55.000 TL/m² civarında, C3, C4, C5 Bloklarda konumlu taşınmazların birim değerinin 55.000-60.000 TL/m² aralığında, C12, C13, C14 Bloklarda konumlu taşınmazların birim değerinin 65.000-70.000 TL/m² aralığında, B1 Bloкта konumlu taşınmazların birim değerinin 50.000-55.000 TL/m² aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazların kat, konum, kullanım alanı vb. durumları dikkate alınarak yukarıda belirtilen birim değerlere istinaden taşınmazlar için toplamda **1.030.248.933,75 TL** değer takdir edilmiştir.

Değerleme detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, yapı değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu taşınmazlar hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Bu sebeple değerlendirme nakit akışı tespiti yapılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiş olup indirgeme/iskonto oranı tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın değeri Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiş olup gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Rapora konu taşınmazlar için kira değer çalışması yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumunun en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölümler olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar 77 adet ofis nitelikli bağımsız bölümdür. Taşınmazların kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazın değer oluşumu Pazar yaklaşımı yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış, bağımsız bölümlere ayrılmış 7 adet işyeri nitelikli taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, M.AYAZAĞA Mahallesi, 10622 Ada – 2 Parselde konumlu rapor içerisinde tapu bilgileri verilen 77 adet 'ofis ve işyeri' nitelikli taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.030.248.933,75-TL** ve Yazıyla; **(Bir Milyar Otuz Milyon İki Yüz Kırk Sekiz Bin Dokuz Yüz Otuz Üç Türk Lirası Yetmiş Beş Kuruş)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.215.693.741,83-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:18,6983 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaaımız ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Değer Detayı

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

