

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



Istanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekariyaköy Mahallesi, "Köy Projesi"
Gayrimenkul Değerleme Raporu

2016/0168

29.02.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 16.02.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 29.02.2016 tarihinde, 20160168 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerleme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
SÖZLEŞME TARİHİ	16.02.2016	
DEĞERLEME TARİHİ	25.02.2016	
RAPOR TARİHİ	29.02.2016	
RAPOR NO	20160168	
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
ADRESİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, Köy Projesi kapsamında ki 1789 ada 2-3-4, 1790 ada 1-3-4, 1791 ada 2-3-4 no.lu, parsellerdir.	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 4.2.	
İMAR DURUMU	Bkz. Madde 4.3.	
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bkz. Madde 1.2.	
RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
	TL	USD
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE PAZAR DEĞERİ	395.857.952,00	134.645.561,90
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	363.345.952,00	123.587.058,50
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI TOPLAM GELİRİ	1.523.247.819,60	518.111.503,27
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI TOPLAM GELİRİ	491.247.421,82	167.090.959,80
381 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	465.663.000,00	158.388.775,51
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2.	Rapor Türü	7
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	7
1.4.	Değerleme Tarihi	7
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	7
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	8
BÖLÜM 2	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	10
2.1.	Değer Tanımları	10
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	10
2.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri	10
2.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	10
2.1.4.	Faal İşletme Değeri	11
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	11
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	11
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	11
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	12
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	12
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	13
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	13
2.3.2.	Varsayımlar	13
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	14
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	14
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	14
2.3.6.	Şerefiye	14
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	14
2.3.8.	Rapor Tarihi	14
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	15
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*)	15
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)	16
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
3.3.1.	İstanbul İli (*)	18

3.3.2.	Sarıyer İlçesi	22
3.3.3.	Zekeriyaköy Mahallesi	24
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
4.1.	Çevre ve Konum	25
4.2.	Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	27
4.2.1.	Parsellerin Takyidat Bilgisi	27
4.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	29
4.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	37
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	37
4.4.2	Belediye İncelemesi	37
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	37
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	39
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	44
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	45
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	45
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	45
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	45
4.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	45
4.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	47
BÖLÜM 5	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	48
5.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları	49
5.2.	Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri.....	54
5.2.1.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	54
5.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri	57
5.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	57
BÖLÜM 6	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	60
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	61

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 29.02.2016 tarihinde, 2016/0168 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ kapsamındaki Zekeriyaköy Köy Projesi bünyesindeki konutların tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değer itibariyle Emlak GYO payına düşen değeri ile 1789 ada 2 ve 4 no.lu parseller ve 1791 ada 2 nolu parsel üzerinde bulunan 381 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları 25.02.2016 tarihinde çalışmalara başlamış 29.02.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.02.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

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



MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi) 4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66



2.1. Değer Tanımları

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

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.¹

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

2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

2.1.4. Faal İşletme Değeri

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

2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

² UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek

kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

³ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

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

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

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

Risksiz Getiri Oranı

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

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

Risk Primi

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

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

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

2.3.2. Varsayımlar

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

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

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

2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

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

2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

2.3.6. Şerefiye

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

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

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

2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

2.3.8. Rapor Tarihi

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

3.1. Türkiye Demografik Veriler (*)

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

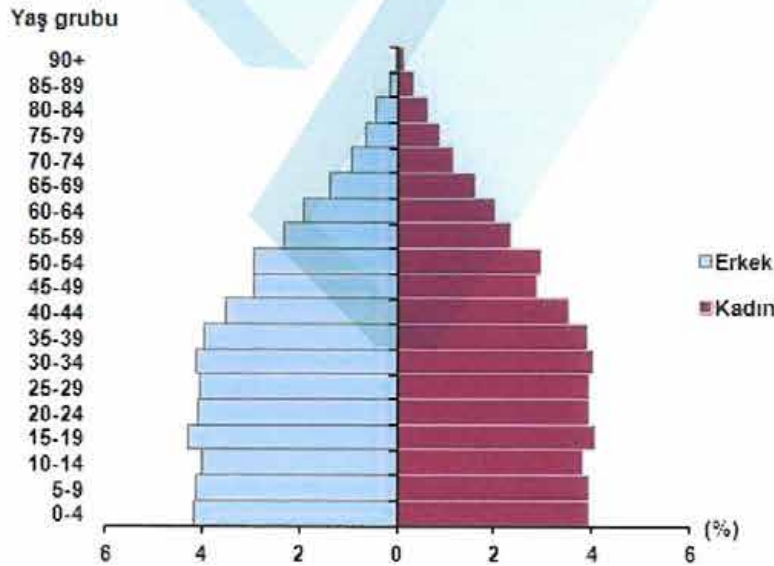
Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4 milyon 168 bin 415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78 bin 550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,4 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,3), Balıkesir (38,8) ve Kastamonu (38,3) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şanlıurfa (19,3), Şırnak (19,5) ve Ağrı (20,3)’dür.

Nüfus piramidi, 2015



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti.

Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşti.

* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)

2015 yılı üçüncü çeyrek büyüme verisi yüzde 4,0 ile beklentilerin oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Siyasi ve ekonomik belirsizlik yaşanan üçüncü çeyrekteki iş aktivitesi ile açıklanan büyüme verisi arasında tutarsızlık oluşmuştur. Yılın ilk dokuz ayında ise büyüme yüzde 3,4 olmuştur. Son üç yılda ortalama yüzde 3,1 olan büyüme hızı 2015 yılının ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerinde ortalamanın üzerine çıkmıştır.

2015 yılının üçüncü çeyreğinde yaşanan ekonomik büyümenin yine iç tüketime dayalı olduğu görülmektedir. Tüketimin büyümeye katkısı yüksek olmuştur. Yatırımların ve net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif olmuştur.

Yılın dördüncü çeyrek dönemindeki büyümeye bağlı olarak 2015 yılında muhtemelen yüzde 3,0'un bir miktar üzerinde bir büyüme olacaktır.

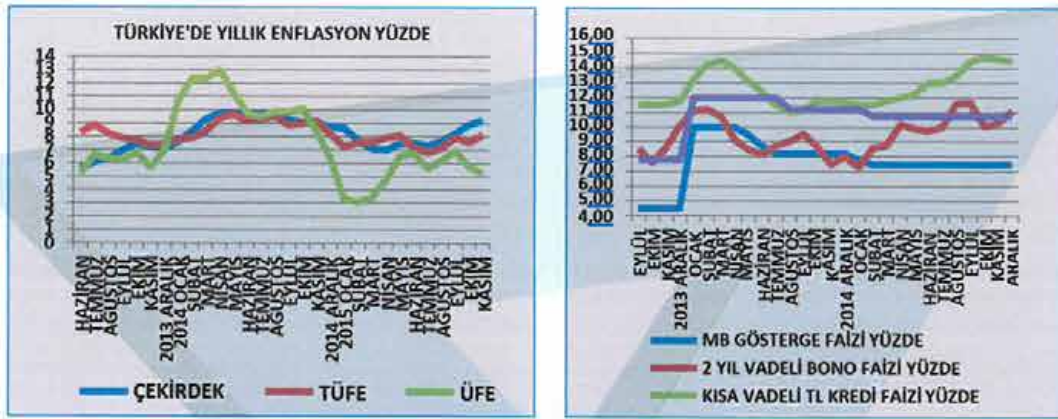
Türkiye ekonomisinde büyümenin önemli dinamiklerinden biri yatırımlardır. Toplam yatırımlar 2014 yılında yüzde 1,3 küçülmüştü. Yatırımlarda daha önemli gelişme özel sektör yatırımlarının son üç senedir zayıf gerçekleşmesidir.

2015 yılının ilk çeyrek döneminde özel sektör yatırımları yüzde 2,1 ile sınırlı büyümüştür. Yılın ikinci çeyrek döneminde ise büyüme hızlanmış ve yüzde 11,4'e yükselmişti. Ancak yılın üçüncü çeyrek döneminde özel sektör yatırımları yeniden yüzde 0,7 oranında küçülmüştür. Böylece yılın ilk dokuz ayında özel sektör yatırım harcamalarında büyüme yüzde 4,3 olarak gerçekleşmiştir.

Kamu yatırım harcamalarında ise uzun süreli küçülme yılın ikinci çeyreğinde sona erdikten sonra üçüncü çeyrekte zayıf bir büyüme gerçekleşmiştir.

2016 Yılında Enflasyon Artacak : 2015 yıl genelinde enflasyon yukarı yönlü hareket etmiştir. 2016 yılında ise daha yüksek enflasyon oranları oluşacaktır. Asgari ücret artışı ile onun diğer ücretler üzerinde yaratacağı artış etkisi ile özellikle tüketici fiyatları daha yüksek oluşacaktır. Daha yüksek enflasyon firmaların maliyetlerini artıracaktır.

2016 yılında Daha Yüksek Faizler Oluşacak : 2016 yılında küresel faiz artışları, Türkiye’de yükselen enflasyon ve TC Merkez Bankası’nın politika belirsizliği ile daha yüksek mevduat, kredi ve tahvil faizleri olacaktır.



ABD Merkez Bankası FED para politikasında normalleşmeye başlamıştır. Buna bağlı olarak gelişen ülkelerden ve Türkiye’den sermaye çıkışları yaşanmaktadır.

Sermaye çıkışları TC Merkez Bankası’nın döviz rezervlerinin önemli ölçüde azalmasına yol açmaktadır. Türk Lirası, FED faiz artışı, TC Merkez Bankası’nın politika belirsizliği, sermaye çıkışları ve döviz rezervlerindeki azalma nedeniyle değer kaybı baskısı ile karşı karşıyadır. Yılbaşından itibaren döviz kurları kademeli yukarı yönlü olacaktır.

İnternet üzerinden "İMSAD Sektör Aralık 2015 Raporu"ndan derlenmiştir.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015’de yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası (FED)’nin 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları

üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direk etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye’de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibari ile temkinli bir hareketlenme sürdürmüş ve 2016 yılına girilmiştir. Bu hareketlilik konut sektöründe daha belirgin olarak izlenmektedir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015’in ilk üççeyreğini yüksek bir stok üretimiyle geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Talep tarafında ise bu kampanyaların kaçırılmak istenmediği anlaşılmaktadır. 2015 üçüncü çeyreğinde beklentilerin çok üzerinde açıklanan %4’lük büyüme rakamında konut satışlarındaki bu artışın etkili olduğunu düşünmekteyiz.

Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüşe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında görmeye başlayacağımızı öngörmekteyiz. 2016 yılı için gayrimenkul arzında kısmi bir azalma olacağını, özel bölgeler hariç (turizm bölgeleri) fiyatlarda anlamlı bir düşüş olmayacağını ancak kampanyalı ve özel satışların artacağını düşünmekteyiz.

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.3.1. İstanbul İli (*)

İstanbul coğrafyasını denizler ve karalar 4 bölüme ayırmıştır. Haliç’in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadaanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır.

Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları’nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç’in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır.



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır.

Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler, coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur.

Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir.

Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür.

İstanbul'un il bütününün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir.

Yerküre üzerinde ekvatorдан başlayıp sırasıyla ikişer kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul (41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur.

İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı (en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul'un geçmişteki nüfus sayısı

Yıl	Nüfus	Yıllık artış oranı(%)	Yıl	Nüfus	Yıllık artış oranı(%)	Yıl	Nüfus	Yıllık artış oranı(%)	Yıl	Nüfus	Yıllık artış oranı(%)	Yıl	Nüfus	Yıllık artış oranı(%)
330	40.000	-	1477	14.803 ^[111]	-3.64	1914	909.978	-0.27	1965	1.742.978	3.51	2010	13.120.596	2.64
400	400.000	3.34	1566	600.000	4.25	1927	680.857	-2.21	1970	2.132.407	4.12	2011	13.483.052	2.76
530	550.000	0.25	1817	500.000	-0.07	1935	741.148	1.07	1975	2.547.364	3.62	2012	13.710.512	1.68
545	350.000	-2.97	1860	715.000	0.84	1940	793.949	1.39	1980	2.772.708	1.71	2013	14.160.467	3.28
715	300.000	-0.09	1885	873.570	0.80	1945	860.558	1.62	1985	5.475.982	14.58	2014	14.377.018	1.53
950	400.000	0.12	1890	874.000	0.01	1950	983.041	2.70	1990	6.629.431	3.90			
1200	150.000	-0.39	1897	1.059.000	2.78	1955	1.268.771	5.24	2000	8.603.468	2.88			
1453	36.000	-0.56	1901	942.900	-2.86	1960	1.466.535	2.94	2009	12.782.960	4.52			

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir.

Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor.

İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerın yüzde 27'si İstanbul'a ait. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır.

İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor.

Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergilenmektedir.

Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor.

Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

() İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.*



3.3.2. Sarıyer İlçesi

İlçenin bugün Sarıyer olan ismi sırasıyla; Simas'tan Skletrinas'a, daha sonra Mezarburnu (Mesarburnu), Altınyer, Sarıyar ve son olarak da Sarıyer olmuştur. Sarıyer'in ilk ismi Simas'ın, anlamı "Kutsal Ana" olarak bilinmekte ancak bazı kaynaklarda "Kutlu/Güzel Akarsu" veya "Kutlu/Güzel Su" olarak da geçmektedir.

İlçenin ismine ilişkin başlıca iki rivayet vardır: İlk rivayet göre, ilçede yıllarca altın ve bakır madeni çıkarıldığı için bugünkü Maden Mahallesi ile Şifa Suyu arasında sarı renkte yarılar oluştu. O nedenle ilçenin ismi önce Sarıya oldu, sonra da Sarıyer'e dönüştü. Bir diğer rivayet ise Sarıyer isminin aynı semtte yatan "Sarıbaba" isimli bir şahıstan geldiğidir.

Eski çağlarda boş arazi ve tepelerden ibaret olan Sarıyer, gerek Antik Çağ'da gerekse Bizans döneminde belli başlı yerleşim merkezleri arasında değildi. Bizans İmparatorluğu döneminde kıyı kesimlerinde çok az yerleşim alanı vardı. Bunlar özellikle kıyılardaki koylarda bulunan bazı ayazma, kilise, eski liman, sarnıç ve eski kaleler çevresindeki birkaç hanelik küçük kırsal yerleşmelerden oluşuyordu. Burada yaşayanlar geçimlerini genellikle balıkçılıktan sağlıyorlardı.

İstanbul'un 1453 yılında Osmanlı İmparatorluğu tarafından fethinden sonra Anadolu'dan ve Adalar'dan getirilen göçmenlerin yerleştirilmesiyle Sarıyer'de iskan başladı. Osmanlı döneminde devletin ileri gelenleri tarafından bölgeye birçok çeşme, av köşkü, konak ve sahilhane adı verilen yalı yaptırıldı

Boğaz kıyısındaki küçük köylerin gelişmeye başlaması 16. ve 17. yy'lara rastlamaktadır. Bu dönemde Sarıyer, Yeniköy ve Rumeli Hisarı gelişmiş birer köy haline geldi. 18. yy'a gelindiğinde saraya yakın bazı kişilere ait yalılar bu kıyıda belirmeye başladı. Padişah izniyle bazı gayrimüslim ailelerin bu köylere yerleşmeleri de aynı yüzyıla rastlar.

19. yy'ın başlarında şayak ve fes boyama sanatını öğretmeleri için Trakya'dan bazı köylüler İstanbul'a getirildi ve Baltalimanı ile Emirgan arasına yerleştirildi. Bu köylülerin yerleştirildiği Baltalimanı ile Emirgan arasındaki alan Boyacıköy olarak adlandırıldı.

Sarıyer'in Boğaz kıyısındaki semtleri, 1960'lı yıllara kadar, daha çok yaz aylarında kalabalıklaşan sayfiye yeri niteliği taşıyordu. Özellikle yolların yapılması ve sahil yolunun genişletilmesinden sonra boş alanlar yerleşime açıldı. Bu nedenle bugünkü yerleşim olgusunun temeli de atılmış oldu: Kıyı kesimlerinde ve kıyı yakınlarında üst düzey gelir gruplarına ait yalılar ve köşkler, sırt biçiminde uzanan tepelerde ise gecekondu ile doldu.

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer alan Sarıyer, kuzeyde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile komşudur. İlçe Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşmaktadır.

Karadeniz'e ve İstanbul Boğazı'na kıyıları olan Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca uzanmaktadır. Sahil sınırı Aşiyan'dan başlayıp Karadeniz kıyılarına kadar uzanmaktadır. Sarıyer merkez olmasına rağmen Boğaz'da Rumelihisarı'ndan başlayan sınır boyunca dizilen Emirgan, İstinye, Yeniköy, Tarabya, Büyükdere önemli semtler arasındadır.

İlçenin Karadeniz'e bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da bulunmaktadır. Karadeniz kıyısı, Kumköy'ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı, batısında ise düzdür. Koyslar daha çok dere ağzlarındadır.

Karadeniz'den İstanbul Boğazı girişte, Garipçe ve Rumelifeneri kaleleri karşılamaktadır. Boğaz açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denilmektedir. Boğaz kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Sahildeki en önemli koyslar Büyükdere, Tarabya ve İstinye; başlıca burun ise Yeniköy'dür.

Mücvir alanda, Karadeniz kıyısında Kilyos (Kumköy), Kısırkaya, iç kesimlerde Gümüşdere, Uskumruköy, Zekeriyaköy, Demirciköyve Bahçeköy bulunmaktadır. Boğaz girişinde ise Rumelifeneri, öngörünümde ise Garipçe Köyü yer almaktadır.

İstanbul gibi, Sarıyer'in de bütününe belli bir iklim tipi içinde değerlendirmek çok zordur. İlçemiz coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemdeki birçok yerleşimden farklı özellikler taşımaktadır.

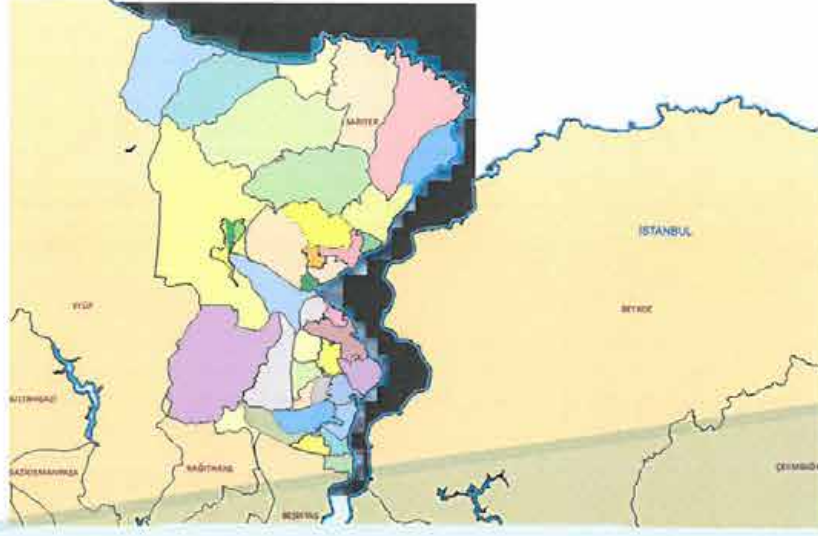
Boğaziçi, Akdeniz ve Orta Avrupa, Kuzey bölgesi Batı Karadeniz iklimi karakterindedir.

Sarıyer ilçesi yaklaşık olarak 41 derece kuzey enlemi ile 29 derece doğu boylamının kesiştiği noktada bulunmakta, mücvir ve yoğun yerleşik alan toplamı 14,600 hektar'dır.

Sarıyer 1930 yılına kadar Beyoğlu ilçesi ile Çatalca Vilayeti sınırlarına içerisindeydi. Cumhuriyet döneminde bugünkü Sarıyer sınırları içerisindeki yerleşimler, gelişimi donmuş köyler biçimindeydi. Kırsal alandaki köyler Kilyos Nahiyesi'ne, Kilyosise Çatalca Vilayeti'ne; Boğaz kıyısındaki kesimi ise Beyoğlu ilçesine bağlıydı.

1930 yılında yapılan yönetsel düzenleme ile bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. İlçede ilk belediye seçimi 1984 yılında yapıldı. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında feshedilerek mahalleye dönüştürüldü.

Sarıyer, bir ilçe belediyesi, 38 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Köyler: Kumköy (Kilyos), Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Zekeriyaköy, Kısırkaya, Rumelifeneri ve Uskumruköy.



2013 ADNKS verilerine göre Sarıyer İlçesi'nin nüfusu 335.598'dir. Bu sayının yaklaşık yüzde 10'u (33.559) kırsal alanda yaşamaktadır.

Sarıyer ilçesi yıllarca bir sayfiye semti olarak algılandığından ilçe ekonomisinde sanayi hiçbir zaman önemli yer tutmamıştır. Geçmiş yıllarda ilçede kibrit, kablo ve vinç fabrikaları ile İstinye'de tersane kurulmuştur. Ancak, fabrikalar başka bölgelere taşınmış, tersane ise kaldırılmıştır. Bu nedenle ekonomik olarak faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışında çalışmaktadır.

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

3.3.3. Zekeriyaköy Mahallesi

İstanbul deprem haritasında en sağlam bölge olarak görülen Sarıyer'in güvenlik ve lüksü bir arada isteyenler için tercih edilebilen en önemli lokasyonlarından biri olan Zekeriyaköy, tünel projesi ile popülaritesini artırmıştır. "7 Tepe 7 Tünel" projesinin yanı sıra Kuzey Marmara Otoyolu'nun, Sarıyer-Garipçe ile Poyrazköy arasında olması ve 3. Köprü güzergâhının Zekeriyaköy'e yakın konumdan geçecek olması bölgede ciddi derecede talebi de artırmıştır. Bölgedeki arsa ve konut fiyatlarında yükselişe sebep olmuştur.

Zekeriyaköy'deki konut arzının son yıllarda çok geniş kullanım alanlarına sahip konutlara yönelik olup müstakil villa tarzı evler ile bahçe dubleks ve çatı dubleks daire tarzı konutlar daha ilgi çekici hale gelmiştir.

4.1. Çevre ve Konum

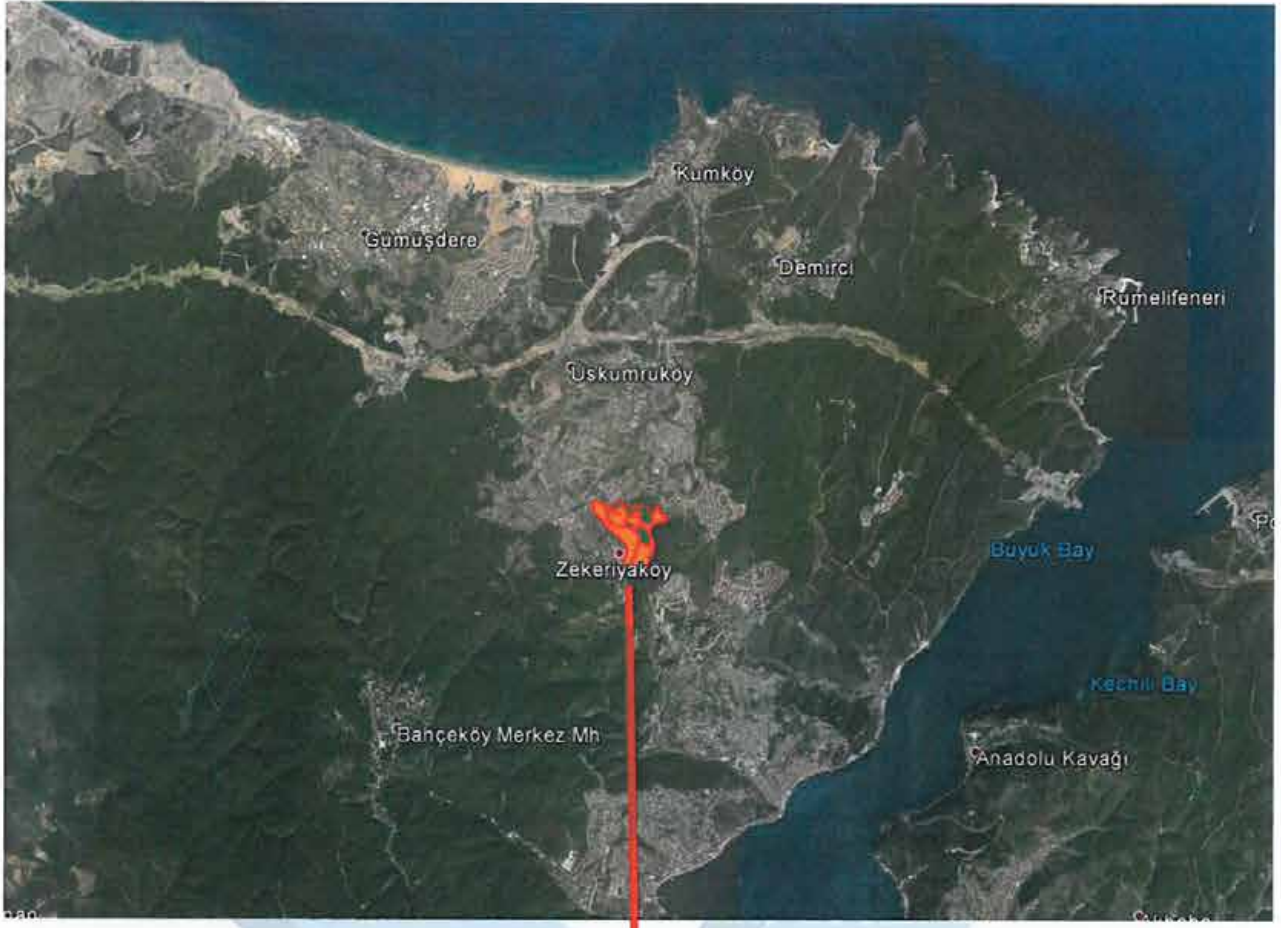
Rapor konusu parseller; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içinde yer alan, 1789 ada 2, 3, 4, 1790 ada 1, 3, 4 ve 1791 ada 2, 3, 4 nolu parseller olup İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içerisindeki Tarakçı Caddesi üzerinde konumlanmıştır.

Parsellere doğusundaki Kilyos - Sarıyer Yolu üzerinden Tarakçı Caddesi'ne dönülerek ve batısındaki 1. Cadde (Kilyos Caddesi) üzerinden Uskumruköy yönüne doğru ilerlerken 1. Cadde'yi dik kesen Tarakçı Caddesi takip edilerek ulaşılr.

Zekeriyaköy'ün ilk yerleşimi bugün artık izleri kaybolmuş bulunan, köylülerce yerliköy diye anılan Demirciköy sapağının yakınındaki bir yerdeydi. Ancak bu 1990'lardan itibaren İstanbul'un değişen yüzü ile Zekeriyaköy yerleşim alanı genişletilerek daha çok havuzlu villaların yapıldığı, üst ve orta gelir grubunun tercih ettiği bölge halini almıştır.

Rapora konu parseller üzerinde inşaatının devam ettiği Zekeriyaköy Köy Projesi Sarıyer-Çayırbaşı tüneline yaklaşık 3,5 km., ve yeni açılacak olan 3. Köprü ile Kuzey Marmara Otoyolu'na 3 km., 3. Havalanı'na 10 km., Sarıyer Belediyesi'ne 9,5 km., Maslak'a da 13 km. mesafede yer almaktadır.

Parsellerin bulunduğu alan çevresinde ormanlık alanlar, Rumeli Konakları, Feronia Evleri, Terrace Plus, Merkez Zekeriyaköy Evleri, Sharman Zekariyaköy Evleri, Eczacıbaşı Ormanada Sitesi, Gülnar Koru Evleri, Terrace Vadi Evleri gibi villa yoğunluklu siteler ile British International School, Koç Üniversitesi ve Doğa Koleji gibi özel eğitim kurumları bulunmaktadır.



4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre taşınmazların mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir.

SAHİBİ : Emlak GYO A.Ş. - Tam
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Sarıyer
MAHALLESİ : Zekeriyaköy
NİTELİK : Arsa

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
1789/2	51.880,88	51/5023	03.07.2014/6194
1789/3	7.603,30	51/5024	03.07.2014/6192
1789/4	25.235,23	51/5025	03.07.2014/6194
1790/1	795,72	51/5027	03.07.2014/6194
1790/3	9.188,44	51/5029	03.07.2014/6192
1790/4	79.215,81	51/5030	03.07.2014/6194
1791/2	149.511,21	51/5034	03.07.2014/6194
1791/3	1.134,67	51/5035	03.07.2014/6192
1791/4	18.497,20	51/5036	03.07.2014/6192

4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

Rapor konusu taşınmazlar, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait 1789 ada 2, 3, 4, 1790 ada 1, 3, 4, 1791 ada 2, 3, 4 nolu imarlı parsellerdir.

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu parseller üzerinde sayfa 28'de ki beyanların bulunduğu öğrenilmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Beyanlar Bölümü:

Parseller Üzerinde Müştereken;

- III. Derece Doğal Sit Alanları ile ilgili Koruma ve Kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih 728 Sayılı ilke Kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih 8375 Sayılı Kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih 8161 yevmiye no ile)

1789/2, 1789/4 ile 1790/4 Nolu Parseller Üzerinde (İlaveten);

- Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı lehine “Diğer (3. Derece Doğal Sit Alanları ile ilgili Koruma ve Kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih 901 yevmiye no ile)

1789/4 ile 1790/4 Nolu Parsel Üzerinde (İlaveten);

- 6771 sayılı kanunun şümulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir. (15.02.1960 tarih 315 yevmiye no ile)

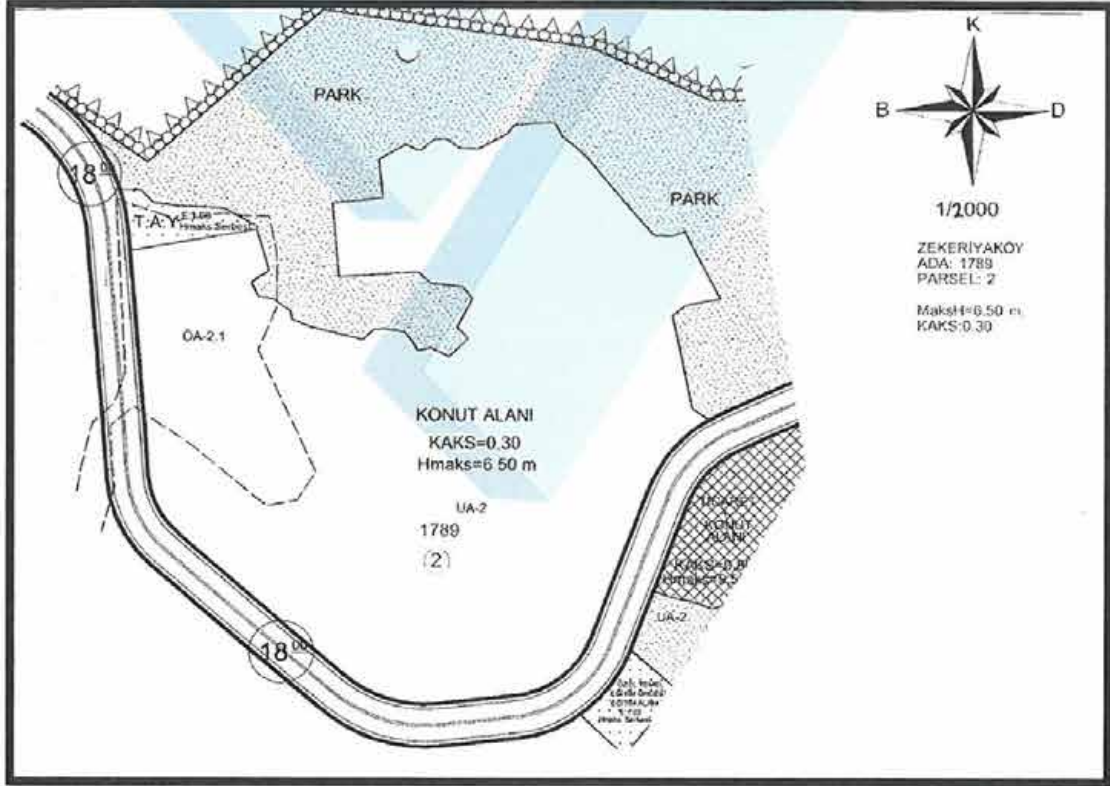
1789/2, 1790/1 Nolu Parsel Üzerinde (İlaveten);

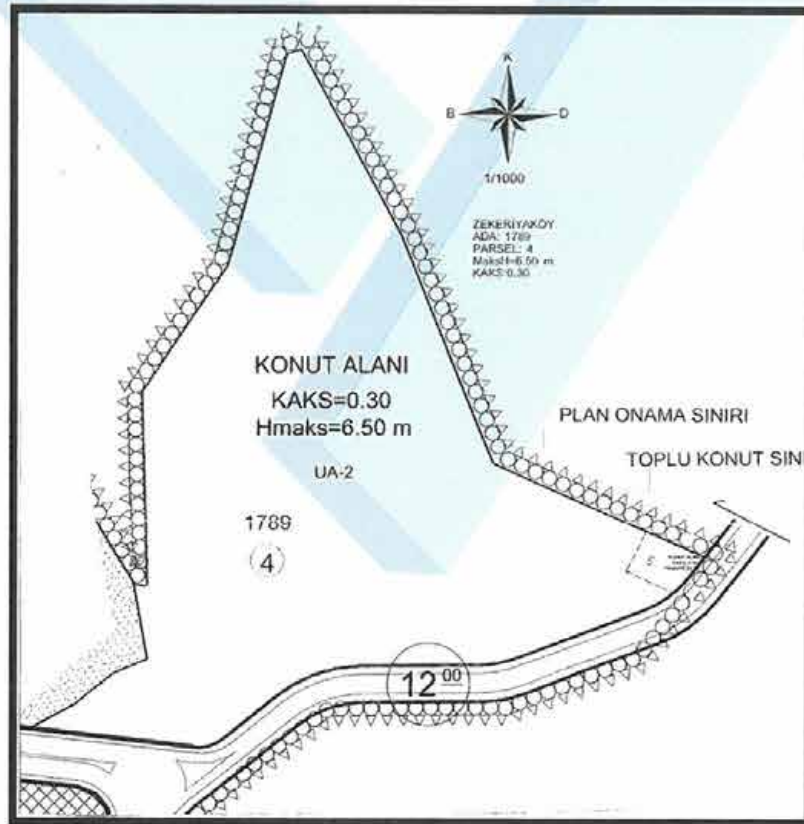
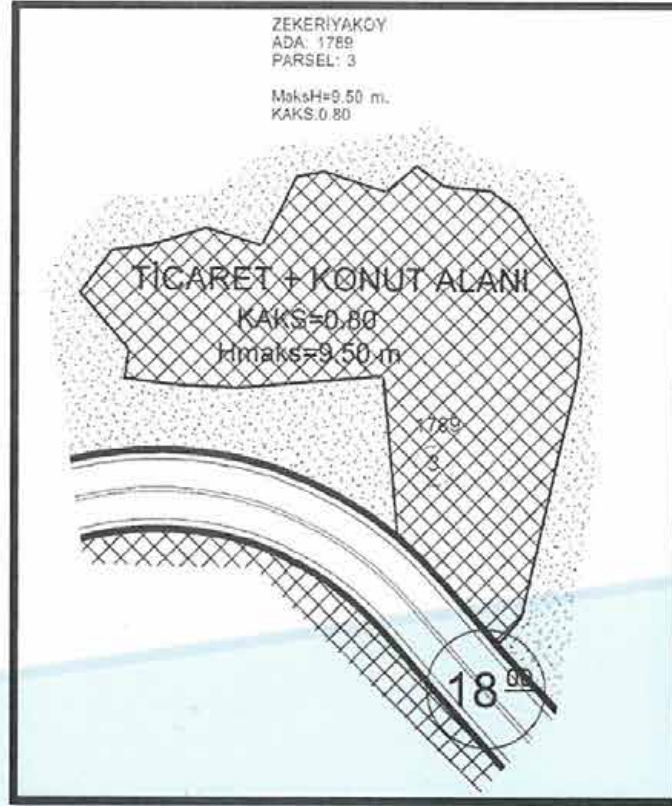
- 10.05.1963 tarih 833 yevmiye no ile “6771 sayılı kanunun şümulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir” beyanı bulunmaktadır.

4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 14.08.2013 tasdik tarihli "1/1000 Ölçekli Sarıyer, Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. Bu plan kapsamında rapor konusu parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki aşağıda tabloda sunulmuştur.

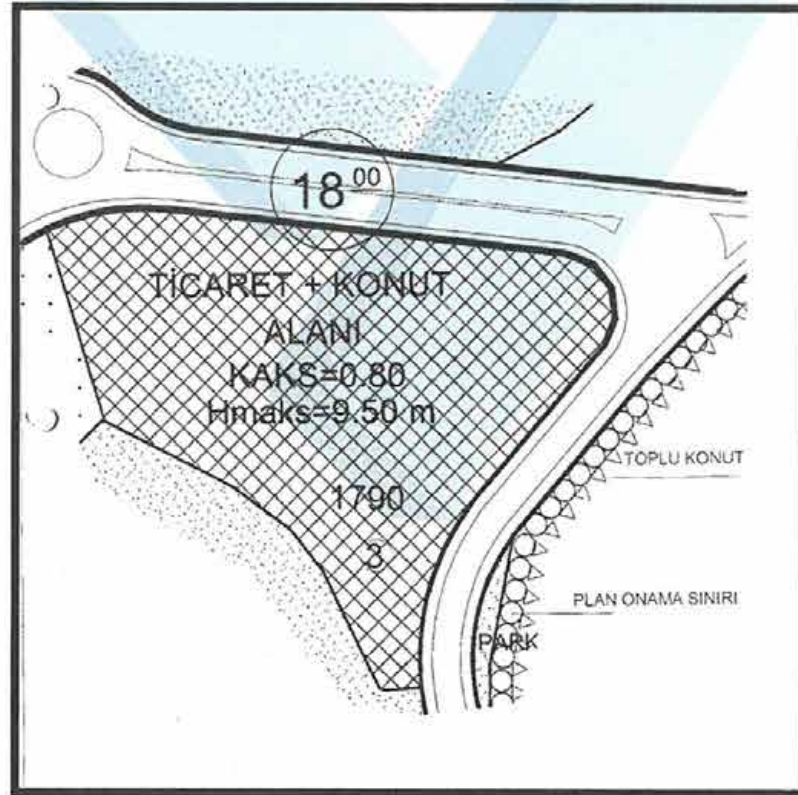
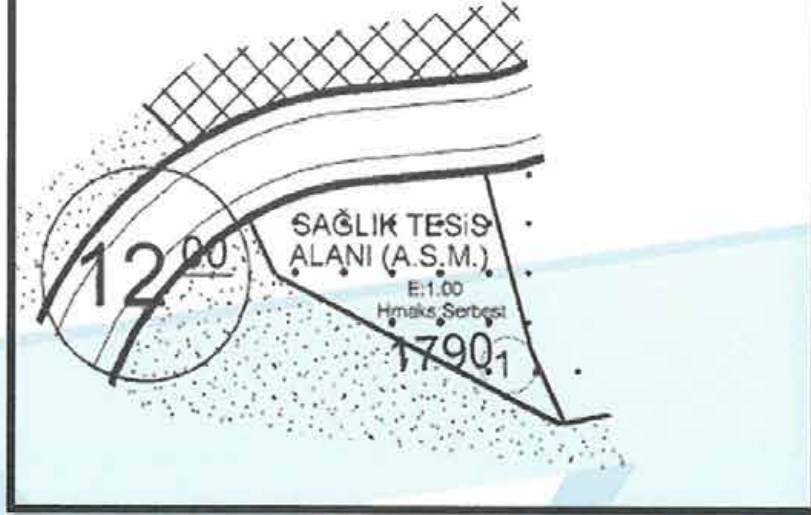
Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1789/2	51.880,88	Konut	Emsal: 0,30 / Hmaks: 6,50
1789/3	7.603,30	Ticaret + Konut	Emsal: 0,80 / Hmaks: 9,50
1789/4	25.235,23	Konut	Emsal: 0,30 / Hmaks: 6,50
1790/1	795,72	Sağlık Tesisi	Emsal: 1,00 / Hmaks: Serbest
1790/3	9.188,44	Ticaret + Konut	Emsal: 0,80 / Hmaks: 9,50
1790/4	79.215,81	Konut	Emsal: 0,30 / Hmaks: 6,50
1791/2	149.511,21	Konut	Emsal: 0,30 / Hmaks: 6,50
1791/3	1.134,67	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	Emsal: 1,00 / Hmaks: Serbest
1791/4	18.497,20	Ticaret + Konut	Emsal: 0,80 / Hmaks: 9,50

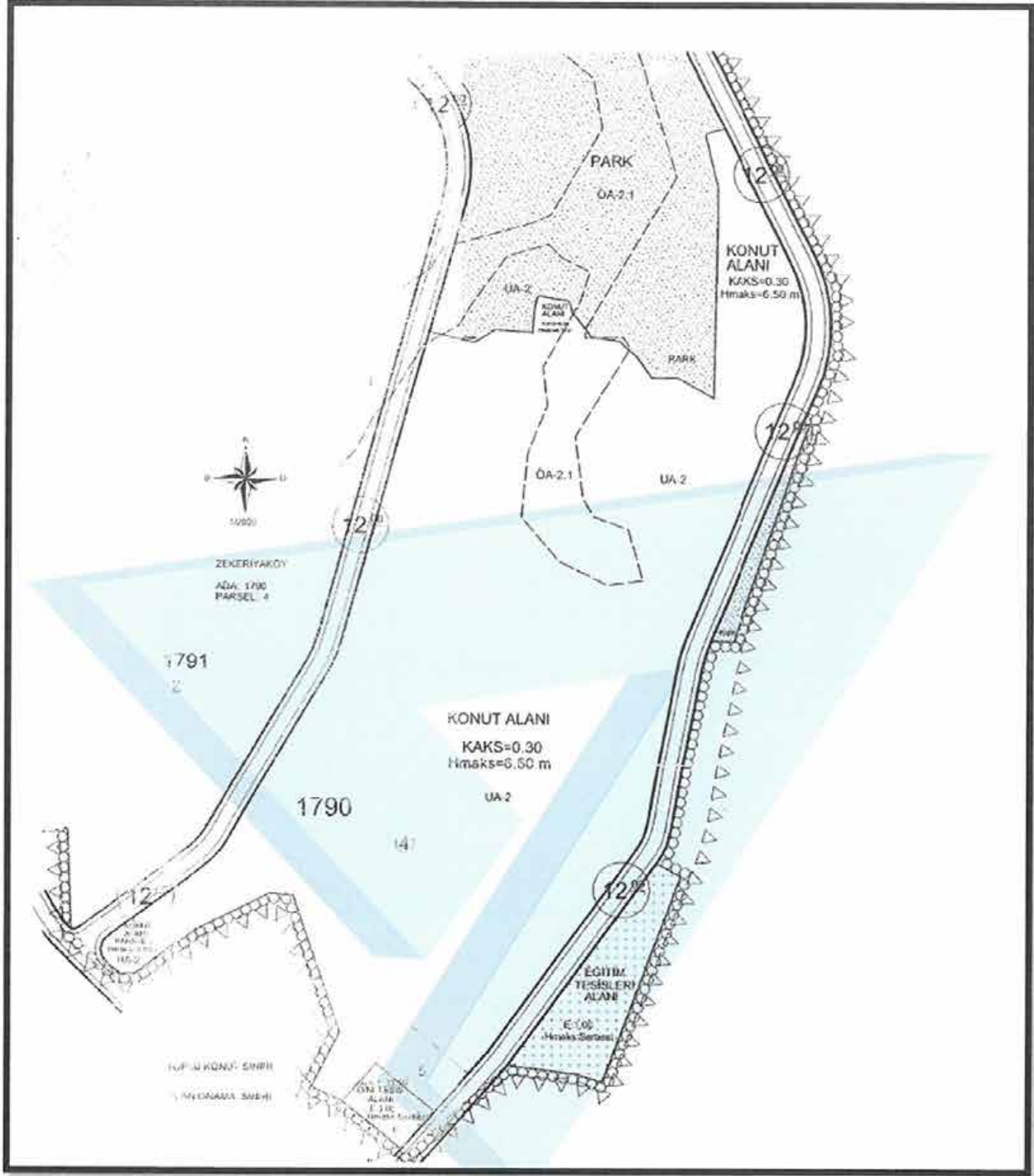


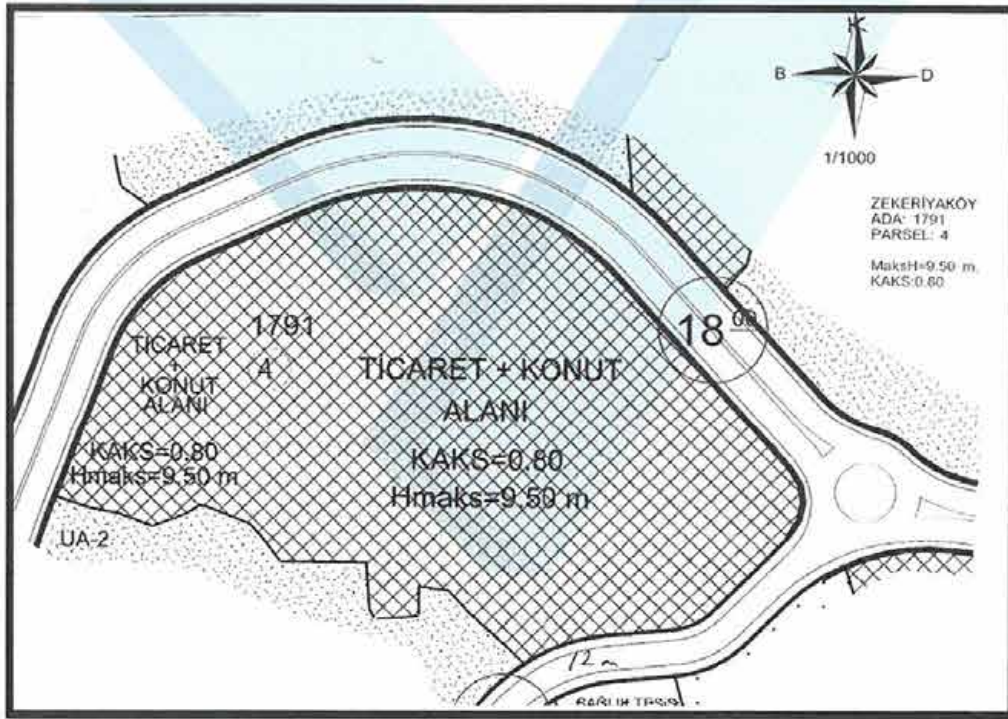
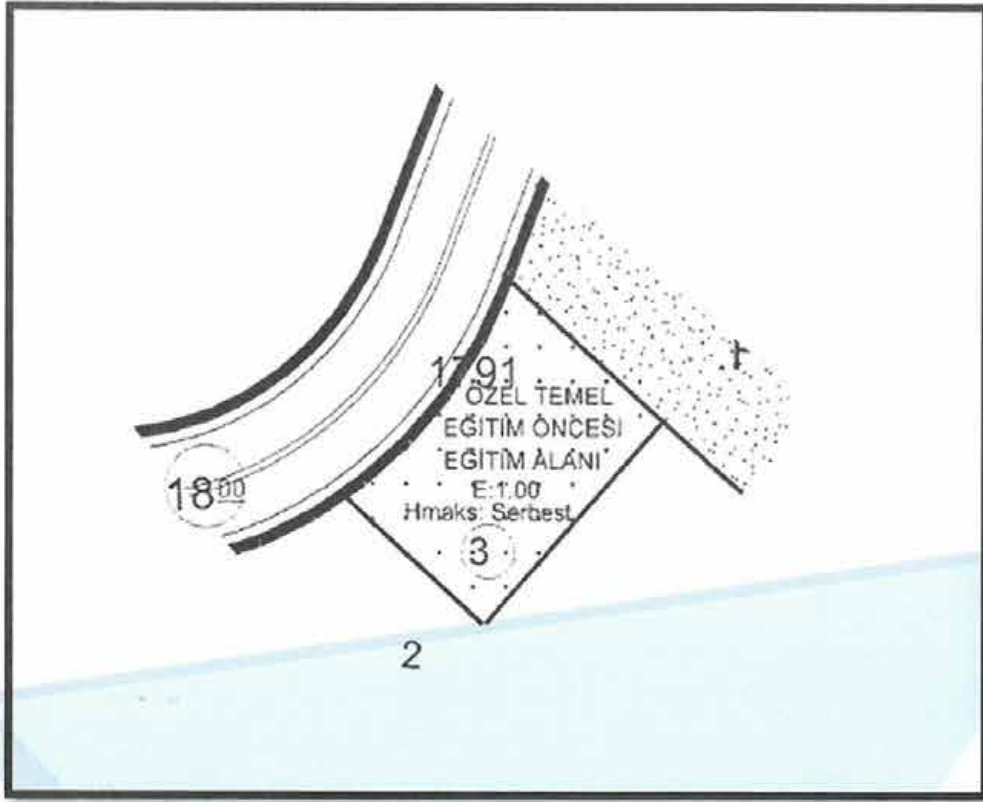


ZEKERİYAKÖY
ADA: 1790
PARSEL: 1

MaksH= Serbest
E:1.00







1/1000 Ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan notları aşağıdaki gibidir;

- Parseller Sarıyer Belediyesi yetki alanında, “Mücvir Alan” sınırları içinde kalmaktadır.
- Mimari “Avan Projeye” göre uygulama yapılacaktır. Emsal “Net Alan” üzerinden hesaplanacaktır.
- **Konut+Ticaret Alanlarında**, konut, ticaret, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro vb. kültürel alanlar, büro, İşhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastaneler, özel eğitim alanları, katlı otopark yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak binalarda, zemin ve bodrum katlarda KONUT KULLANIMI yer alamaz.
- Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlandırılacaktır. Geri kalan binalar tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaktır.
- Bodrum katlarda pencere serbesttir.
- Derinliği 1.20 metreyi, cephesi, bina cephesinde 1/3’ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir.
- Bodrum katlardan yan ce arka cepheye giriş ve çıkış yapılabilir.
- Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyları, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir.
- Tüm alanlardaki yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları, aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bu hususlar vaziyet planı ile belirlenir.
- Saçak genişlikleri 1.50 metreye kadar uzatılabilir. Ancak saçak boyunun uzatıldığı durumlarda parapet yapılamaz.
- Plan bütününde birden fazla bodrum kat yapılabilir. Eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum kat emsale dahil olmayıp, iskan edilebilir.
- Yüksekliği 5.00 metreyi geçmeyen, % 45'e kadar eğimli çatılar ve/veya teras çatı, yeşil yapılabilir.
- Çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölüm olarak kullanılmamak kaydı ile yapılacak çatı arası piyesi emsale dahil edilir.
- Avrupa Yakası Mikro bölgeleme Projesi’nde belirtilen hususlara uyulması zorunludur. Parsel bazında zemin etüdü raporu onaylanmadan uygulama yapılmaya geçilemez.

- Bakanlık Makamı'nın 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı Oluru ile 644 sayılı KHK'nın 13/A maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nı üzerine işlemiş Yerleşime Uygunluk Haritaları'na uyulacaktır.
- Parsel bu plan paftalarında kısmen UA-2, kısmen de ÖA-2 (kısmen uygun, kısmen de önlemlili alan) alanlarında kalmaktadır.
- 5378 sayılı "Özürllüleri ve Bazı Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartları Enstitüsü'nün ilgili standartlarına uyulacaktır.
- Avan projeler Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- Otoparklarda İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- Sığınak alanlarında Sığınak Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- Plan notlarında açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- Çıkmalar hususunda Tip İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.
- Subasman, kot alınan noktaya göre maks. 1.00 metre alınabilir.
- Parselde mevcut ağaç varsa revizyonu yapılacaktır.
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- Harita Birimi'nden Kot-Kesit belgesi alınacaktır.
- Varsa, Hissedar Muvafakati alınmadan uygulama yapılamaz.

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

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parseller imar uygulaması işlemi ile 27.09.2012 tarih ve 7277 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. Daha sonra parseller, 03.07.2014 yılında satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmişlerdir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

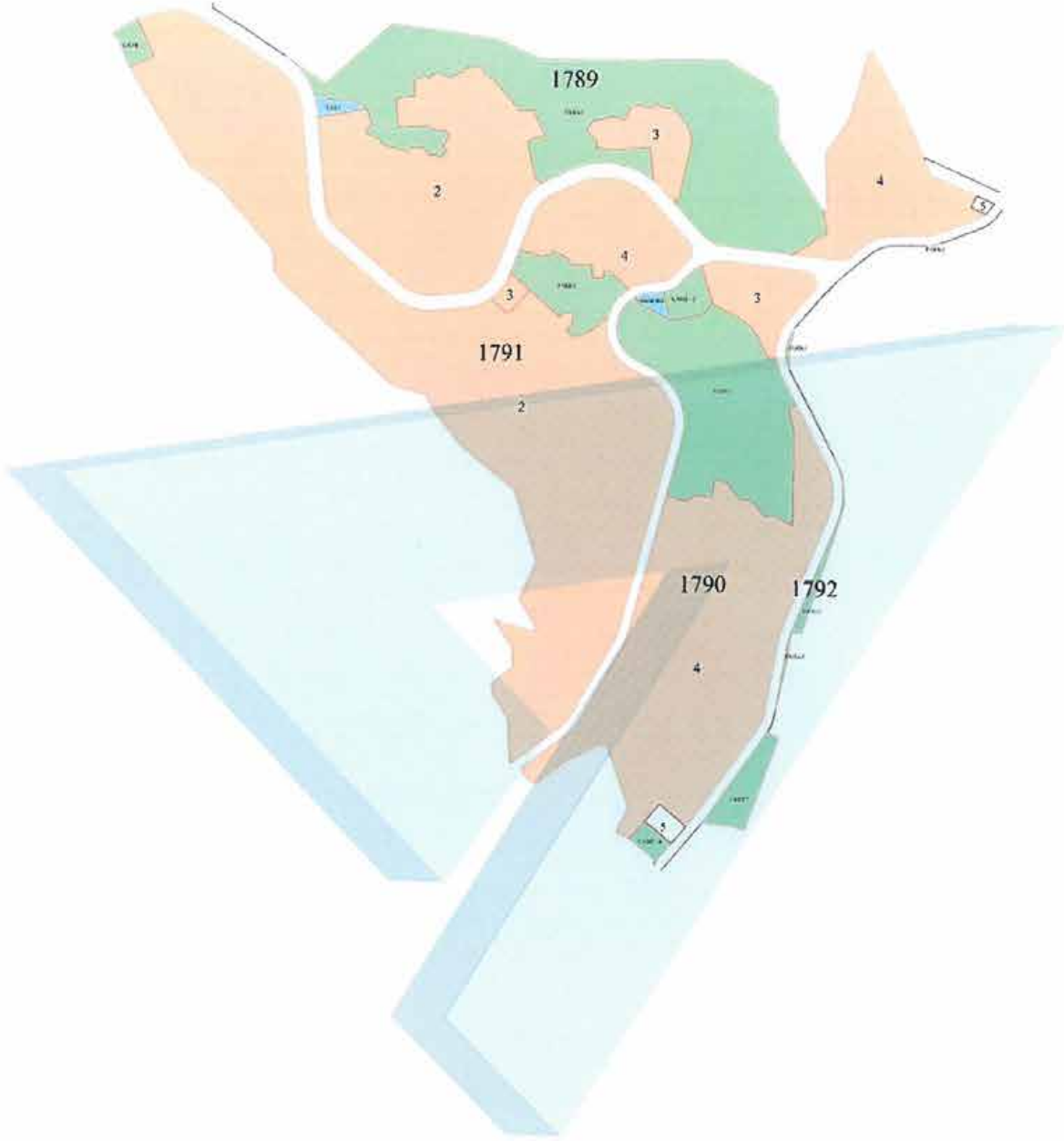
Değerleme konusu parseller, halihazırda 14.08.2013 tasdik tarihli “1/1000 Ölçekli Sarıyer, Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” sınırlarında kalmaktadırlar.

Bir önceki 13.03.2012 tarih ve 1769 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. 13.03.2012 tarihli plan ilk plan olup parsellerin daha önce plansız alanda kaldığı bilgisi alınmıştır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parseller, imar uygulaması işleminden oluşmuştur. Aşağıda tablo halinde hangi kadastral parselden geldikleri belirtilmiştir.

Ada/Parsel	İşlem Gördükleri Kadastral Parsel
1789/2	189-199-200-215-216-54
1789/3	182
1789/4	180-182-216
1790/1	57-58-59-180-181-182-184-186-189-190-191-192-193-195-197-198-199-200-215-217
1790/3	46
1790/4	180-181-184-195-197-217-219-220
1791/2	198-55-53-56-57-58-59-50-187-190-191-193-186-192-46-185
1791/3	53
1791/4	59-54-45



4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsellerden 1789 ada 2 ve 4, 1790 ada 3 ve 4 ile 1791 ada 2 nolu parcel parseller üzerindeki yapılar için ruhsatlar alınmıştır. Aşağıda bu parsellerin bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsatları parcel bazında sunulmuştur.

1789/2 Nolu Parcel					
BLOK	RUHSAT TARİH/NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KAT ADEDİ	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
401/TD	06.07.2015-54/26	2	3	848,9	IV-B
402/TD	06.07.2015-54/27	2	3	848,9	IV-B
403/TD	06.07.2015-54/28	2	3	848,9	IV-B
404/TD	06.07.2015-54/29	2	3	848,9	IV-B
405/TD	06.07.2015-54/30	2	3	846,9	IV-B
406/TD	06.07.2015-54/31	2	3	848,9	IV-B
407/TD	06.07.2015-54/32	2	3	848,9	IV-B
408/TD	06.07.2015-54/33	2	3	848,9	IV-B
409/TD	06.07.2015-54/34	2	3	848,9	IV-B
410/TD	06.07.2015-54/35	2	3	848,9	IV-B
411/TD	06.07.2015-54/36	2	3	848,9	IV-B
412/TD	06.07.2015-54/37	2	3	848,9	IV-B
413/TD	06.07.2015-54/38	2	3	848,9	IV-B
414/DDC1	06.07.2015-54/25	4	3	7.178,58	III-B
415/DD1	06.07.2015-54/24	4	3	861,22	III-B
416/DD1	06.07.2015-54/23	4	3	861,22	III-B
417/DD1	06.07.2015-54/22	4	3	861,22	III-B
418/DD1	06.07.2015-54/21	4	3	861,22	III-B
419/DD1	06.07.2015-54/20	4	3	861,22	III-B
420/DD1	06.07.2015-54/19	4	3	861,22	III-B
421/DDC1M	06.07.2015-54/18	4	3	885,2	III-B
422/DDC2	06.07.2015-54/17	4	4	1.153,45	III-B
423/DD2	06.07.2015-54/16	4	4	1.123,80	III-B
424/DD2	06.07.2015-54/15	4	4	1.123,80	III-B
425/DD2	06.07.2015-54/14	4	4	1.123,80	III-B
426/DD2	06.07.2015-54/13	4	4	1.123,80	III-B
427/DD2	06.07.2015-54/12	4	4	1.123,80	III-B
428/DDC2M	06.07.2015-54/11	4	4	1.153,45	III-B
429/TA2	06.07.2015-54/10	2	3	1.007,12	IV-B
430/TA2	06.07.2015-54/9	2	3	1.007,12	IV-B
433/TA2	06.07.2015-54/8	2	3	1.007,12	IV-B
434/TA2	06.07.2015-54/7	2	3	1.007,12	IV-B
435/TA2	06.07.2015-54/6	2	3	1.007,12	IV-B
436/TA2	06.07.2015-54/5	2	3	1.007,12	IV-B
437/TA2	06.07.2015-54/4	2	3	1.007,12	IV-B
438/TA2	06.07.2015-54/3	2	3	1.007,12	IV-B
439/APARTMAN2	06.07.2015-54/2	25	5	5.999,17	III-B
440/APARTMAN3	06.07.2015-54/1	40	5	7.703,29	III-B
441/APARTMAN4	06.07.2015-54	47	5	8.590,84	III-B
				62.540,96	

1789/4 Nolu Parsel				
BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
301	31.12.2014 / 123	2	1.529,48	IV-B
302	31.12.2014 / 123/1	1	1.030,19	IV-B
303	31.12.2014 / 123/2	1	1.030,19	IV-B
304	31.12.2014 / 123/3	1	1.030,19	IV-B
305	31.12.2014 / 123/4	1	1.030,19	IV-B
306	31.12.2014 / 123/5	1	1.030,19	IV-B
307	31.12.2014 / 123/6	1	1.030,19	IV-B
308	31.12.2014 / 123/7	1	1.030,19	IV-B
309	31.12.2014 / 123/8	1	1.030,19	IV-B
310	31.12.2014 / 123/9	1	1.030,19	IV-B
311	31.12.2014 / 123/10	1	1.030,19	IV-B
312	31.12.2014 / 123/11	1	1.030,19	IV-B
313	31.12.2014 / 123/12	1	1.030,19	IV-B
314	31.12.2014 / 123/13	1	1.030,19	IV-B
315	31.12.2014 / 123/14	2	1.007,12	IV-B
316	31.12.2014 / 123/15	2	1.007,12	IV-B
317	31.12.2014 / 123/16	2	1.007,12	IV-B
318	31.12.2014 / 123/17	2	1.007,12	IV-B
319	31.12.2014 / 123/18	2	1.007,12	IV-B
320	31.12.2014 / 123/19	1	1.030,19	IV-B
Garaj	31.12.2014 / 123/19	-	2.456,56	IV-B
Bina Dışı Yapılar	31.12.2014 / 123/19	-	114,00	IV-B
			23.558,30	

1790/3 Nolu Parsel					
BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KAT ADEDİ	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	11.05.2015 / 30	31	6	4.251,20	III-B
B	11.05.2015 / 30/1	49	6	15.069,94	III-B
SATIŞ BÜROSU BİNASI	24.06.2013/64	1	3	1.645,84	IV-B
				20.966,98	



1790/4 Nolu Parsel

BLOK	RUHSAT TARİH/NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KAT ADEDİ	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
DDC1	06.07.2015-53/23	4	3	9.991,81	III-B
DD1	06.07.2015-53/9	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/10	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/11	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/13	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/12	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/14	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/15	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/16	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/17	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/18	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/19	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/20	4	3	861,22	III-B
DD1	06.07.2015-53/21	4	3	861,22	III-B
DDC1M	06.07.2015-53/22	4	3	865,2	III-B
DDC2	06.07.2015-53/8	4	3	1.153,45	III-B
DD2	06.07.2015-53/7	4	3	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/6	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/5	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/4	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/3	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/2	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/1	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/67	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/66	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/65	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/64	4	4	1.123,80	III-B
DDC2M	06.07.2015-53/63	4	4	1.153,45	III-B
DDC2	06.07.2015-53/62	4	4	1.153,45	III-B
DD2	06.07.2015-53/61	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/60	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/59	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/58	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/57	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/56	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/55	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/53	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/52	4	4	1.123,80	III-B
DD2	06.07.2015-53/51	4	4	1.123,80	III-B
DDC2M	06.07.2015-53/50	4	4	1.153,45	III-B
TD	06.07.2015-53/49	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/48	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/47	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/46	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/54	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/45	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/44	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/43	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/42	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/41	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/40	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/39	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/38	2	3	848,88	IV-B
TD	06.07.2015-53/37	2	3	848,88	IV-B
V2	06.07.2015-53/36	1	3	1.030,19	IV-B
V2	06.07.2015-53/35	1	3	1.030,19	IV-B
V2	06.07.2015-53/34	1	3	1.030,19	IV-B
V2	06.07.2015-53/33	1	3	1.030,19	IV-B
V2	06.07.2015-53/32	1	3	1.030,19	IV-B
TA1	06.07.2015-53/30	2	2	759,76	IV-B
TA1	06.07.2015-53/29	2	2	759,76	IV-B
TA2	06.07.2015-53/28	2	3	1.007,12	IV-B
TA2	06.07.2015-53/27	2	3	1.007,12	IV-B
TA2	06.07.2015-53/26	2	3	1.007,12	IV-B
TA2	06.07.2015-53/31	2	3	1.007,12	IV-B
TA3	06.07.2015-53/25	2	3	1.007,12	IV-B
TA2	06.07.2015-53/24	2	3	1.007,12	IV-B
				75.987,78	

1791/2 Nolu Parsel				
BLOK	RUHSAT TARİH/NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
IST. + SOS. TES + OTOPARK	25.07.2014 - 66/120	-	27.468,16	III-A
DDC1	25.07.2014 - 66/74	4	865,20	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/73	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/78	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/77	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/76	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/75	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/72	4	861,22	III-B
DDC2	25.07.2014 - 66/82	4	1.153,45	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/81	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/80	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/79	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/83	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/84	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/88	4	1.123,80	III-B
DDC2M	25.07.2014 - 66/87	4	1.153,45	III-B
DDC1	25.07.2014 - 66/86	4	865,20	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/85	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/89	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/91	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/90	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/96	4	861,22	III-B
DDC1M	25.07.2014 - 66/95	4	865,20	III-B
DDC2	25.07.2014 - 66/94	4	1.153,45	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/93	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/92	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/97	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/98	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/100	4	1.123,80	III-B
DDC2M	25.07.2014 - 66/99	4	1.153,45	III-B
TD	25.07.2014 - 66/106	2	848,90	III-B
TD	25.07.2014 - 66/105	2	848,90	III-B
TD	25.07.2014 - 66/104	2	848,90	III-B
TD	25.07.2014 - 66/103	2	848,90	III-B
TD	25.07.2014 - 66/102	2	848,90	III-B
TD	25.07.2014 - 66/101	2	848,90	III-B
TD	25.07.2014 - 66/109	2	848,90	III-B
APT. BLOK	25.07.2014 - 66/108	19	3.842,90	III-B
APT. M BLOK	25.07.2014 - 66/107	19	4.242,80	III-B
APT. M BLOK	25.07.2014 - 66/111	19	4.242,80	III-B
DDC1	25.07.2014 - 66/110	4	865,20	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/112	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/113	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/114	4	861,22	III-B

1791/2 Nolu Parsel				
BLOK	RUHSAT TARİH/NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
DD1	25.07.2014 - 66/115	4	861,22	III-B
DDC1	25.07.2014 - 66/118	4	865,20	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/117	4	861,22	III-B
DDC1M	25.07.2014 - 66/116	4	865,20	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/119	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/1	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/2	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/3	4	861,22	III-B
DDC1M	25.07.2014 - 66/4	4	865,20	III-B
DDC2	25.07.2014 - 66/5	4	1.153,45	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/6	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/7	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/8	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/9	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/10	4	1.123,80	III-B
DDC2M	25.07.2014 - 66/11	4	1.153,45	III-B
DDC2	25.07.2014 - 66/12	4	1.153,45	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/13	4	1.123,80	III-B
DDC2M	25.07.2014 - 66/16	4	1.153,45	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/15	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/14	4	1.123,80	III-B
DDC2M	25.07.2014 - 66/17	4	1.153,45	III-B
TD	25.07.2014 - 66/18	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/21	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/20	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/19	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/29	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/32	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/33	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/34	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/37	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/36	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/35	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/39	2	848,90	IV-B
TD	25.07.2014 - 66/38	2	848,90	IV-B
TV2	25.07.2014 - 66/23	2	1.529,52	IV-B
TV2	25.07.2014 - 66/22	2	1.529,52	IV-B
TV2	25.07.2014 - 66/25	2	1.529,52	IV-B
TV2	25.07.2014 - 66/24	2	1.529,52	IV-B
V2	25.07.2014 - 66/26	1	1.030,19	IV-B
V2	25.07.2014 - 66/27	1	1.030,19	IV-B
V2	25.07.2014 - 66/28	1	1.030,19	IV-B
TA1	25.07.2014 - 66/31	2	759,76	IV-B
TA1	25.07.2014 - 66/30	2	759,76	IV-B
TA1	25.07.2014 - 66/40	2	759,76	IV-B
DDC1	25.07.2014 - 66/43	4	865,20	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/42	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/41	4	861,22	III-B
DDC1M	25.07.2014 - 66/44	4	865,20	III-B
DDC1	25.07.2014 - 66/46	4	865,20	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/45	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/48	4	861,22	III-B

1791/2 Nolu Parsel				
BLOK	RUHSAT TARİH/NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
DD1	25.07.2014 - 66/47	4	861,22	III-B
DD1	25.07.2014 - 66/51	4	861,22	III-B
DDC1M	25.07.2014 - 66/50	4	865,20	III-B
DDC2	25.07.2014 - 66/49	4	1.153,45	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/55	4	1.123,80	III-B
DDC2	25.07.2014 - 66/53	4	1.153,45	III-B
DDC2M	25.07.2014 - 66/54	4	1.153,45	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/52	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/57	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/56	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/60	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/59	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/58	4	1.123,80	III-B
DDC2M	25.07.2014 - 66/61	4	1.153,45	III-B
DDC2	25.07.2014 - 66/62	4	1.153,45	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/63	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/65	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/64	4	1.123,80	III-B
DDC2M	25.07.2014 - 66/67	4	1.153,45	III-B
DDC2	25.07.2014 - 66/66	4	1.153,45	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/68	4	1.123,80	III-B
DDC2M	25.07.2014 - 66/69	4	1.153,45	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/71	4	1.123,80	III-B
DD2	25.07.2014 - 66/70	4	1.123,80	III-B
			156.602,98	

Aşağıda bugüne kadar ruhsat işlemleri tamamlanmış, parsel ve yapı sınıfı bazında özet tablo sunulmuştur. Mevcut ruhsatlara göre toplam kapalı inşaat alanı 339.656,94 m² dir.

ADA/ PARSEL NO	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
1789/2	III-B	43.450,30
	IV-B	19.090,60
1789/4	IV-B	23.558,30
	III-B	19.321,14
1790/3	IV-B	1.645,84
	III-B	51.390,27
1790/4	IV-B	24.597,51
	III-A	27.468,16
1791/2	III-B	106.611,19
	IV-B	22.523,63
		339.656,94

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin yapı denetim işleri Oruçreis Mahallesi, Tekstilkent Caddesi, Tekstilkent Sitesi, A22 Blok, No:10A İç kapı No:101 Esenler İstanbul adresinde konumlu olan Al Yavuz Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.



4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut imar planı doğrultusunda bünyesinde tip villalar, az katlı konut ve ticari üniteler barındıran projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması ve üzerinde henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bölümün değerlendirme analizi yapılmamıştır. Yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde 381 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde belirtilmiş olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan “İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesini Siyah Kalem Mühendislik İnşaat Sanayi Ticaret Ltd. Şti. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.475.000.000,00 TL+ KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 475.687.500,00 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) % 32,25 teklif ederek kazanmıştır

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu “Zekeriyaköy Köy Konutları” Projesi’nin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne “proje” olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu parseller, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içinde yer alan, 1789 ada 2, 3, 4, 1790 ada 1, 3, 4, 1791 ada 2, 3, 4 nolu parseller olup toplam 343.062,46 m² yüzölçümüne sahiptirler.
- Parseller, eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parseller eski askeri alan sınırları içerisinde kalmaktadırlar.
- Konu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan “İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesini Siyah Kalem Mühendislik İnşaat Sanayi Ticaret Ltd. Şti. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)

1.475.000.000,00 TL+ KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)
475.687.500,00 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %
32,25 teklif ederek kazanmıştır.

- Konu parsellerden halihazırda 1789/2, 1789/4, 1790/3, 1790/4, 1791/2 nolu parseller için yasal izinler alınmıştır.
- Alınan ruhsatlara göre 995 adet bağımsız bölüm ve 1 adet satış ofisi mevcuttur.
- 1790 ada 4 nolu parsel için henüz bağımsız bölüm listesi oluşturulmamış olup ruhsatlara göre 213 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Ruhsata göre 213 adet bağımsız bölümün ortak alanlar dahil toplam inşaat alanı 75.987,78 m², ortak alanlar hariç inşaat alanı ise 60.458,37 m² dir.
- Yasal izinleri tamamlanmış, 1789/2, 1789/4, 1790/4 ve 1791/2 nolu parsellerin bağımsız bölüm listesine göre özellikleri ve satılabilir alanları aşağıda sunulmuştur.

Parsel No	Toplam Satılabilir Alanı (m ²)
1791/2 (Konut Alanı)	90.252,62
1789/2 (Konut Alanı)	35.389,71
1789/4 (Konut Alanı)	9.217,78
1790/4 (Konut Alanı)	60.458,37
1790/3 (Konut Alanı)	6.081,78
1790/3 (Ticaret Alanı)	3.223,08
TOPLAM	144.164,97

DAİRE TİPİ	ADET	BRÜT ALAN (m ²)
1+1	88	6.399,33
1+1 DUBLEKS	19	2.310,67
2+1	55	5.810,22
2+1 DUBLEKS	43	6.947,16
3+1	35	6.373,02
3+1 DUBLEKS	315	60.611,52
4+1	157	38.815,93
4+1 DUBLEKS	19	3.792,86
5+1	10	3.221,60
6+1	17	6.659,58
İŞYERİ	24	3.223,08
TOPLAM	782	144.164,97

- Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan hak ediş bilgileri doğrultusunda rapor konusu parseller üzerinde geliştirilen projede genel inşaat seviyesinin % 8,92 olduğu öğrenilmiştir. Bu bilgidен hareketle mevcut durum değerlemesi yapılmıştır.

- Emlak Konut GYO A.Ş. yetkilerinin talebi doğrultusunda tarafımıza sunulan onaylı bağımsız bölüm listesine göre 1789 ada 2 ve 4 nolu parseller ile 1791 ada 2 nolu parsel üzerindeki 381 adet bağımsız bölümün değerlemesinin yapılması talep edilmiştir.

4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

OLUMLU	OLUMSUZ
Parsellerin yakın çevresinin ve bölge genelinin diğer semtlere göre yeşil alanının fazla olması,	Projenin şehir merkezine uzak olması ve ulaşım imkanlarının alternatifli olmaması,
Kanal İstanbul Projesi'nin ve 3. Havaalanı'nın bölgenin yakınında olması,	Taşınmazlar üzerinde ki inşaat bitmişlik seviyesinin düşük olması.
Projede çarşı ve sosyal donatı alanlarının mevcut olması,	
Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması,	
Şehrin gürültüsünden uzak nitelikli konut projelerinin mevcut olduğu bir lokasyonda olması.	

BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların zeminde inşaat işleri yeni başlamıştır. Bu nedenle bu bloklar için henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; 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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” ibaresi yer almaktadır.

Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz “proje” kapsamında değerlendirilmiştir.

Projenin mevcut hali ile değerine ulaşmak için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemde maliyet unsurlarından olan arsa değerine ulaşmak için **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerine ulaşmak için **Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi** tercih edilmiştir.

5.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırmaları :

- Saliha Turan (532 200 92 01): Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi'nde konumlu 1.300 m² yüzölçümüne sahip **"Konut"** imarlı arsa 1.000.000,-USD bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: ~ 769,-USD/m²)
- İdol Gayrimenkul (533 267 9844): Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi'nde konumlu 1400 m² yüzölçümüne sahip **"Konut"** imarlı hisseli durumda olan ancak tamamı satılacak arsa için 1.000.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değeri: 714,-USD/m²)
- İpekyolu Gayrimenkul (535 716 1815): Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi'nde merkeze yakın konumda 414 m² yüzölçümüne sahip **"Konut"** imarlı arsa için 300.000,-USD bedel talep edilmektedir. (Birim Değeri: 725,-USD/m²)
- İpekyol Gayrimenkul (535 716 18 15): Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi'nde konumlu 2.600 m² yüzölçümüne sahip **'Konut'** imarlı arsanın 2.045.000,-USD bedel ile satılık. (Birim Değeri: 787,-USD/m²)
- İpekyol Gayrimenkul (535 716 18 15): Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi'nde konumlu 25.000 m² yüzölçümüne sahip **'Konut'** imarlı arsa için 1.650.000,-USD ile satılık. (Birim Değeri: 660,-USD/m²)
- Sahibi Emlak (532 437 4405) : Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi'nde konumlu 910 m² yüzölçümüne sahip **"Konut"** imarlı arsa 755.000,-USD bedel ile satılık. (Birim Değeri: 830,-USD/m²)
- Sabahat Emlak (534 979 2828): Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi'nde konumlu 600m² yüzölçümüne sahip **"Konut"** imarlı arsa 450.000,-USD bedel ile satılık. (Birim Değeri: 750,-USD/m²)
- Mekoç Emlak (533 515 1482): Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi'nde konumlu 1017 m² yüzölçümüne sahip **"Konut"** imarlı arsada 104 m² alana isabet eden hisse için 50.000,-USD bedel ile satılık. (Birim Değeri: 481,-USD/m²)
- Vis Emlak:(212 202 8202) : Zekeriyaköy Mahallesi, Çarşı'da konumlu 100 m² kullanım alanına sahip 4 bölümden oluşan dükkân 600.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= ~ 6.000,-TL/m²)
- İlker Barutçu: (533 955 2174) : Zekeriyaköy Mahallesi, Çarşı'da konumlu 240 m² kullanım alanına sahip 3 katlı dükkân 2.500.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= ~ 10.416,-TL/m²)

Emsal arsalar, raporumuz konu parsellere göre oldukça küçük olup pazarlık paylarının mevcut olduğu öğrenilmiştir.

Bölge Kapsamındaki Konut Proje Emsalleri :

FERONIA EVLERİ	
	PROJENİN KONUMU : Sarıyer/İSTANBUL
	PROJE TAMAMLANMA YILI : 2013
	TOPLAM ARSA ALANI : 6.000 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI : 27 adet bağımsız bölüm
	KONUT/OFİS TİPİ : 2+1 dubleks, 3+1 dubleks, 4+1 dubleks, 4+1 tripleks villa ve 5+1 tripleks
	KONUT/OFİS SATIŞ FİYATI : ~ 370.000 - 650.000,-USD
M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~ 2.500 - 2.800,-USD	
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Feronia Evleri projesinde; yüzme havuzu, otopark, güvenlik, masif parke, ıslak zeminlerin tamamında mermerler, dairelerin hepsinde ankastre fırın, mikrodalga fırın, davlumbaz fırın ve ocak, özel yapım banyo mobilyaları gibi imkanlar sunuluyor..	

TERRACE PLUS	
	PROJENİN KONUMU : Zekeriyaköy-Sarıyer/İSTANBUL
	PROJE TAMAMLANMA YILI : Aralık 2015
	TOPLAM ARSA ALANI : 12.756 m ²
	TOPLAM KONUT SAYISI : 54
	KONUT/OFİS TİPİ : 2+1 bahçe dubleksi ve 3+1 dubleks daire
	KONUT SATIŞ FİYATI : 650.000 - 990.000,-USD
KONUT M² BİRİM SATILIK FİYATI : 3.335 - 4.380,-USD	
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Projede, 54 villa, akıllı ev sistemleri, özel bahçeler, açık teras dinlenme alanları, açık yüzme havuzu, güneşlenme terası, fitness center, sauna ve buhar banyosu, yansımaya havuzlar, 24 saat kapalı devre güvenlik kontrol TV sistemi, proje ile uyumlu peyzaj düzenlemeleri, açık hava yürüyüş yolları, 2 araçlık kapalı yer altı otopark (Yer tıstı araçların olmadığı, dumanlı hayat), restoran bulunmaktadır.	

MERKEZ ZEKERİYAKÖY



PROJENİN KONUMU : Zekeriyaköy/Sarıyer/İSTANBUL

PROJE YAPIM YILI : Mart 2015

TOPLAM ARSA ALANI : 15.650 m²

TOPLAM KONUT SAYISI : 106

KONUT TİPİ : 2+1, 3+1 ve 5+1

KONUT/OFİS SATIŞ FİYATI : ~740.000 - 1.650.000,-TL

M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~5.300 - 6.600,-TL

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Merkez Zekeriyaköy'de mini golf sahası, tenis kortu, basketbol sahası, açık hava fitness alanları, çiçek bahçeleri, pergolalar, açık yüzme havuzları, güneşlenme terasları, dinlenme alanı ve süs havuzları yer alıyor. Açık alanları kadar kapalı sosyal tesisleriyle de iddialı olan projede fitness, yanı sıra pilates salonu, saunalar, bilyardo odası ve kafé bulunuyor. Projede 50 adet 2+1 çatı dubleks, 50 adet 3+1 bahçeli dubleks ve 6 adet tripleks 5+1 villa yer almaktadır.

GÜLNAR KORU EVLERİ



PROJENİN KONUMU : Zekeriyaköy/Sarıyer/İSTANBUL

PROJE TAMAMLANMA YILI : Eylül 2015

TOPLAM ARSA ALANI : 7.200 m²

TOPLAM KONUT SAYISI : 18

KONUT TİPİ : 4+1

KONUT SATIŞ FİYATI : ~ 455.000 - 7.000,-USD

KONUT M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~2.500 - 2.850,-USD

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Gülnar Koru Evleri, 7.200 m² arsa alanı üzerinde, 4 adet müstakil ve 14 adet ikiz olmak üzere 18 adet villadan meydana gelmektedir. Proje de; her villa için 2 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, güvenlik kameraları, kapalı devre kamera sistemi, merkezi uydu sistemi bulunmaktadır.

SHARMAN ZEKERİYAKÖY



PROJENİN KONUMU : Zekeriyaköy-Sarıyer İSTANBUL

PROJE TAMAMLANMA YILI : 2013

TOPLAM ARSA ALANI : 13.000 m²

TOPLAM KONUT/VİLLA SAYISI : 42 adet konut/villa

KONUT/VİLLA TİPİ : Projede 3+1 bahçe dubleks, 3+1 çatı dubleks, 4+1 ve 5+1 villalar bulunuyor.

KONUT/VİLLA SATIŞ FİYATI : ~ 750.000 - 1.400.000,-TL

M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~ 3.500 - 6.500,-TL

KONUT/VİLLA KİRALIK FİYATI : -

M² BİRİM KİRALIK FİYATI : -

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: 3 bin metrekare arazi alanı üzerinde kurulan Sharman Zekeriyaköy'ün tamamı oman, vadi ve deniz manzaralı bahçe ve çatı dubleksleri ile villalardan meydana gelmektedir. 42 adet bağımsız bölümden oluşan Sharman Zekeriyaköy'de yer alan müstakil villalar iki tipte 212 metrekare ve 300 metrekare olarak tasarlanmıştır. Bahçe ve çatı dublekslerinde ise 129 metrekare ile 155 metrekare arasında değişen 2+1 ve 3+1 seçenekler sunulmaktadır. Villalar ve bahçe dublekslerinin kendi kullarımlarına ayrılmış bahçeleri de bulunmaktadır.

TERRACE VADI



PROJENİN KONUMU : Zekeriyaköy-Sarıyer İSTANBUL

PROJE TAMAMLANMA YILI : Tahmini Mayıs 2015

TOPLAM ARSA ALANI : 25.000 m²

TOPLAM KONUT SAYISI : 48 dubleks, 28 villa

KONUT/VİLLA TİPİ : Projede 1+1'den 4+1'e değişen tripleks ve dubleks daire seçenekleri bulunmaktadır.

KONUT/VİLLA SATIŞ FİYATI : 280.000 - 815.000,-USD

M² BİRİM SATILIK FİYATI : 3.000 - 3.500,-USD

KONUT/VİLLA KİRALIK FİYATI : -

M² BİRİM KİRALIK FİYATI : -

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: İnvanlar İnşaat tarafından Zekeriyaköy'de hayata geçirilen Terrace Vadi projesi; 25.000 m² arsa alanı üzerinde ve 76 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1'den 4+1'e değişen tripleks ve dubleks daire seçenekleri bulunan projede, 24 bahçe dubleks, 24 çatı dubleks ve 28 tripleks villa seçeneği sunulmaktadır. Proje sosyal olanakları arasında; açık yüzme havuzu, açık çocuk havuzu, güneşlenme terası, fitness center, sauna, çok amaçlı salon, yürüyüş parkuru mevcuttur.

PARKONE ZEKERİYAKÖY



PROJENİN KONUMU : Zekeriyaköy-Sarıyer/İSTANBUL

PROJE TAMAMLANMA YILI : 2014

TOPLAM ARSA ALANI : 30.000 m²

TOPLAM KONUT SAYISI : 41 villa/daire

KONUT/VİLLA TİPİ : Projede 2+1'den 4+1'e değişen tripleks ve dubleks daire seçenekleri bulunmaktadır.

KONUT/VİLLA SATIŞ FİYATI : 1.050.000-1.950.000 TL

M² BİRİM SATILIK FİYATI : 5.000 - 6.500,-TL

KONUT/VİLLA KİRALIK FİYATI : -

M² BİRİM KİRALIK FİYATI : -

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Park One projesi 11 blok, 41 konuttan meydana gelmektedir. 14 adet tripleks, 15 adet çatı dubleksi, 3 adet bahçe katı ve 9 adet bahçe dubleksi konut yer almaktadır. Park One Konutları'nda; bahçe katları 315 metrekare, bahçe dubleksleri 204 ila 217 metrekare, tripleks daireler 279 ila 292 metrekare, çatı dubleksleri ise 226 ila 240 metrekare arasında değişen alanlara sahiptir.

Parkone'in sosyal donatıları arasında; yoga, çocuk oyun kulübü, yapay nehir mevcuttur.

5.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

5.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

5.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

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

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma Şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir.

Tüm bu veriler ışığında taşınmazların mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak, yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümleri, imar durumları dikkate alınarak birim değerler takdir edilmiştir. Buna göre rapor konusu parsellerin toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları (Emsal)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1789/2	51.880,88	Konut	0,30	900,00	46.692.792,00
1789/3	7.603,30	Ticaret + Konut	0,80	2.400,00	18.247.920,00
1789/4	25.235,23	Konut	0,30	900,00	22.711.707,00
1790/1	795,72	Sağlık Tesisi	1,00	700,00	557.004,00
1790/3	9.188,44	Ticaret + Konut	0,80	2.400,00	22.052.256,00
1790/4	79.215,81	Konut	0,30	900,00	71.294.229,00
1791/2	149.511,21	Konut	0,30	900,00	134.560.089,00
1791/3	1.134,67	zel Temel Eğitim ncesi Eğitim Alanı	1,00	2.500,00	2.836.675,00
1791/4	18.497,20	Ticaret + Konut	0,80	2.400,00	44.393.280,00
	343.062,46				363.345.952,00

5.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu 1789 ada 2 ve 4 nolu parseller, 1790 ada 3 ve 4 nolu parseller ile 1791 ada 2 nolu parseller üzerindeki projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Diğer parsellerde henüz inşaat başlamamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgiler doğrultusunda parsellerin tamamı göz önünde bulundurulduğunda projede genel inşaat seviyesinin % 8,92 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2015 yılı birim maliyet tablolarına göre (Halihazırda 2016 yılı birim maliyetleri açıklanmamıştır.) III-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 590,-TL, III-B sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 700,-TL ve IV-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 750,-TL, IV-B sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 860,-TL'dir. Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde bu birim maliyetlerin üzerinde bir inşaat maliyeti olacağı görüşü ve maktuen değer hesaplanmasında m² birim değerinin parseller toplam yüzölçümü bazında 100,-TL/m² olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyeti görülmektedir. Proje kapsamındaki parsellerden 1789/3, 1791/3 ve 1791/4 nolu parseller için henüz ruhsat işlemleri tamamlanmamış olup bu parseller için aşağıda emsal hesabı yapılarak inşaat alanı öngörüsünde bulunulmuştur.

1789/3, 1791/3 ve 1791/4 NOLU PARSELLER	
Konut + Ticaret İmarlı Parsellerin Toplam Yüzölçümü (m ²)	26.100,50
Özel Eğitim Tesis Alanı İmarlı Arsa Yüzölçümü (m ²)	1.134,67
Konut + Ticaret Alanı Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²) (Emsal:0,80)	20.880,40
Özel Eğitim Tesis Alanı Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²) (Emsal:1,00)	1.134,67
Konut +Ticaret Emsal Harici Alan ((Emsale Dahil Konut + Ticaret İnşaat Alanı / 3) x 2) (1. ve 2. Bodrum Kat) (m ²)	13.920,27
Özel Eğitim Alanı Emsal Harici Alan (Emsale Dahil Alan x 0,30)	340,40
Çatı Kat Alanı (Emsale Dahil Konut + Ticaret İnşaat Alanı X 0,10) (m ²)	2.088,04
Toplam İnşaat Alanı	38.363,78

Maliyet hesaplamasında yapı ruhsatları mevcut olan 1789/2, 1789/4, 1790/3, 1790/4 ve 1791/2 nolu parsellerde yer alan blokların yapı sınıfı ve inşaat alanları göz önünde bulundurulmuş ve sayfa 55 de projenin tamamını kapsayan ve inşaatı henüz başlanmış/başlanmamış/ruhsatı alınmış/alınmamış tüm parseller göz önünde bulundurulmuş oluşabilecek inşaatın maliyeti hesaplanmıştır .

ADA/ PARSEL NO	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
1789/2	III-B	43.450,30	850	36.932.755,00
	IV-B	19.090,60	950	18.136.070,00
1789/4	IV-B	23.558,30	950	22.380.385,00
1790/3	III-B	19.321,14	850	16.422.969,00
	IV-B	1.645,84	950	1.563.548,00
1790/4	III-B	51.390,27	850	43.681.729,50
	IV-B	24.597,51	950	23.367.634,50
1791/2	III-A	27.468,16	700	19.227.712,00
	III-B	106.611,19	850	90.619.511,50
	IV-B	22.523,63	950	21.397.448,50
Ruhsatı Mevcut Olmayan 1789/3, 1790/1 ve 1791/4 Nolu Parsellerdeki Yaklaşık İnşaat Alanı Öngörüsü	IV-B	38.363,78	950	36.445.591,00
Çevre Düzenleme, Altyapı, Aydınlatma vs. (Maktuen) Değer				34.306.246,00
TOPLAM				364.481.600,00

Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %8,92 olduğu bilgisi ile mevcut maliyet;

$\%8,92 \times 364.481.600 = (32.511.758,72) \sim 32.512.000,00\text{-TL}$ olarak hesaplanmıştır.

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

Arsa Toplam Değeri (TL)	363.345.952,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	32.512.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	395.857.952,00

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 32,25'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'nin ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

PROJE'NİN MEVCUT HALİ İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	363.345.952,00
---	-----------------------

5.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

5.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 32,25 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Projede yalnızca 1789 ada 2 ve 4 nolu parseller, 1790 ada 3 ve 4 nolu parseller ile 1791 ada 2 nolu parsel için mimari projeler ve yapı ruhsatları mevcut olup proje kapsamındaki 1789/3, 1791/3 ve 1791/4 nolu parseller için mimari proje ve yapı ruhsatları mevcut değildir. Bu nedenle gelir indirgeme yönteminin uygulanmasında mevcut yasal izinler dikkate alınmış olup diğer parseller için ise mevcut imar durumlarına istinaden geliştirilebilecek inşaat alanı varsayımları dikkate alınmıştır. Halihazırda yasal izinleri mevcut parseller üzerindeki satılabilir inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Parsel No	Toplam Satılabilir Alanı (m ²)
1791/2 (Konut Alanı)	90.252,62
1789/2 (Konut Alanı)	35.389,71
1789/4 (Konut Alanı)	9.217,78
1790/4 (Konut Alanı)	60.458,37
1790/3 (Konut Alanı)	6.081,78
1790/3 (Ticaret Alanı)	3.223,08
TOPLAM	144.164,97

Bu parseller haricinde geriye kalan 1789 ada 3, 1791 ada 3 ve 1791 ada 4 nolu parsellerde mevcut imar fonksiyonları (Konut + Ticaret) ve yapılaşmalarına istinaden bünyesinde ticari üniteleri de barındıran az katlı apartman /villaların yapılması mümkündür. Aşağıda bu parseller ile ilgili satılabilir alan öngörülleri sunulmuştur.

1789/3, 1791/3 ve 1791/4 NOLU PARSELLER	
Konut + Ticaret İmarlı Parsellerin Toplam Yüzölçümü (m ²)	26.100,50
Özel Eğitim Tesis Alanı İmarlı Arsa Yüzölçümü (m ²)	1.134,67
Emsale Dahil Konut + Ticaret Alanı İnşaat Alanı (m ²) (Emsal:0,80)	20.880,40
Emsale Dahil Özel Eğitim Tesis Alanı İnşaat Alanı (m ²) (Emsal:1,00)	1.134,67
Satılabilir Bodrum Kat Alanları 1.Bodrum Kat (Emsale Dahil Konut + Ticaret İnşaat Alanı / 3) (m ²)	6.960,13
Satılabilir Özel Eğitim Bodrum Kat Alanı (Emsale Dahil Alanx0,30)	340,40
Çatı Kat Alanı (Emsale Dahil Konut + Ticaret İnşaat Alanı X 0,10) (m ²)	2.088,04

Ticaret ve Konut alanlarının eşit olacağı varsayımı ile :

Konut+Ticaret Alanındaki Satılabilir Konut Alanı Payı	16.008,31
Konut+Ticaret Alanındaki Satılabilir Ticaret Alanı Payı	13.920,27
1789/3, 1791/4 -Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	16.008,31
1789/3, 1791/3 ve 1791/4 Toplam Satılabilir Ticaret Alanı (m ²) (Özel Eğitim Dahil)	15.395,34

1789/3, 1791/4 -Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	16.008,31
1789/3, 1791/3 ve 1791/4 Toplam Satılabilir Ticaret Alanı (m ²) (Özel Eğitim Dahil)	15.395,34

1791/2 Parselde Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	90.252,62
1789/2 Parselde Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	35.389,71
1789/4 Parselde Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	9.217,78
1790/4 Parselde Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	60.458,37
1790/3 Parselde Toplam Satılabilir Konut Alanı	6.081,78
1790/3 Parselde Toplam Satılabilir Ticaret Alanı	3.223,08

Projedeki Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	217.408,57
Projedeki Toplam Satılabilir Ticaret Alanı (Özel Eğitim Dahil) (m ²)	18.618,42
Projedeki Toplam Satılabilir Alan(m ²)	236.026,98

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

- Projede konut alanı imarlı parsellerde kat adedi maksimum 2 kat olup 1 bodrum katlarının satılabilir olacağı varsayılmış ve bu nedenle satılabilir bodrum kat alanlarının, emsale dahil inşaat alanının 0,50 si kadar olacağı hesap edilmiştir.
- Konut + ticaret alanlarında ise kat adedi maksimum 3 olup 1 bodrum katlarının satılabilir olacağı varsayılmış ve bu nedenle satılabilir bodrum kat alanları, emsale dahil inşaat alanının 1/3 ü kadar olacağı hesap edilmiştir.
- Mevcut plan notunda çatı arası piyeslerinin emsale dahil olmayacağı açıklamasının yer almasından dolayı çatı katlarının hesabı ayrıca yapılmıştır. Konut+ticaret alanlarında 3 kat sınırı göz önünde bulundurularak çatı katlarının emsale dahil inşaat alanının emsale dahil inşaat alanının %10'u olacağı kabul edilmiştir.
- Konut + Ticaret Alanlarında geliştirilecek projede konut ve ticaret alanlarının dağılımının eşit olacağı varsayılmıştır.
- Tüm bu hesaplamalardan hareketle 1789 ada 2, 1789 ada 4, 1790 ada 3, 1790 ada 4 ve 1791 ada 2 Nolu parseller de dahil parsellerin tamamında yer alan satılabilir konut ve ticaret alanları aşağıda sunulmuştur.

Toplam Satılabilir Konut Alanı (m²)	217.408,57
Toplam Satılabilir Ticaret Alanı (m²)	18.618,42

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.

- Konut alanlarının 2016 yılı sonuna kadar yaklaşık %70, 2017 yılında %20, 2018 yılında %10 gerçekleşeceği, ticari ünitelerde ise satış oranının 2016 yılı için %40, 2017 yılı için %60 olacağı kabul edilmiştir.
- Projeksiyonda ortalama konut birim değeri (apartman dairesi/villa) 6.000,-TL/m², ticari ünite birim değerinin ise ortalama 13.000 TL/m² olacağı ve bu değerlerin yıllara göre %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,14 olarak alınmıştır.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 1.523.247.819,60 TL olarak bulunmuştur.

Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	1.523.247.819,60
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı	0,3225
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (Projelendirilmiş Arsa Değeri)	491.247.421,82

Geliştirilmiş Arsa Değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 32,25 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Yapılan projeksiyonda projeden elde edilecek gelirlerin toplamı 1.523.247.819,60 TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı ise 491.247.421,82 TL olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 6 TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Mart 2015 -1

SÖZLEŞME TARİHİ	16.02.2015	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	
DEĞERLEME TARİHİ	13.03.2015	
RAPOR TARİHİ	16.03.2015	
RAPOR NO	20150117	
	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Pazar Değeri	373.621.952,00	152.498.755,92
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	363.345.952,00	148.304.470,20
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.095.976.292,92	447.337.262,42
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	475.687.500,00	194.158.163,27
26 Adet Villa Tipi Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki Toplam Değeri	76.800.000,00	31.346.939

NOT: Rapor tarihi itibariyle ruhsat işlemleri henüz tamamlanmış parseller mevcut olup bu parseller üzerinde yer alacak bağımsız bölüm listeleri de henüz oluşmuştur. Dolayısıyla Mart ayında yapılan raporumuzda satılabilir alanlar varsayımlara dayalı iken iş bu raporumuzda satılabilir alanlar, bağımsız bölüm listeleri referans alınarak hesaplanmış ve projeksiyon da bu doğrultuda yapılmıştır. Yanı sıra inşaat seviyesinde de değişiklik meydana gelmiştir. Bu sebepten her iki raporda bazı değerlerde değişiklikler meydana gelmiştir.

Aralık 2015 - 2

SÖZLEŞME TARİHİ	11.09.2015	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2015	
RAPOR TARİHİ	18.12.2015	
RAPOR NO	20150978	
	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Pazar Değeri	390.566.783,49	132.845.844,72
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	363.345.952,00	123.587.058,50
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.349.082.321,52	458.871.537,93
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	475.687.500,00	161.798.469,39
782 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki Toplam Değeri	907.625.000,00	308.715.986,39

Gerçekleşmiş satış hızlarından dolayı projeksiyon varsayımlarında yapılan değişiklikler, proje bünyesinde ki eklenti ve tahsisli alanlarda yapılan değişiklikler değere yansımıştır.



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

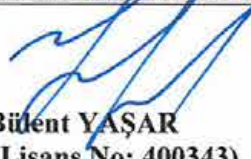
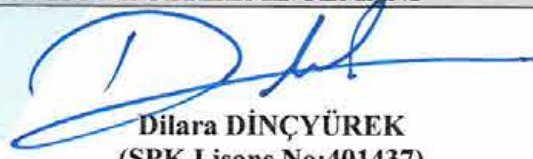
Değerleme konusu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi sınırlarındaki 1789 ada 2, 3, 4, 1790 ada 1, 3, 4, 1791 ada 2, 3, 4 nolu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Zekeriyaköy Köy Projesi'dir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Pazar Değeri	395.857.952,00	134.645.561,90
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	363.345.952,00	123.587.058,50
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.523.247.819,60	518.111.503,27
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	491.247.421,82	167.090.959,80
381 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki Toplam Değeri (KDV Hariç)	465.663.000,00	158.388.775,51
381 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki Toplam Değeri (KDV Dahil)	505.443.789,00	171.919.656,10

- TCMB döviz kuru 2,94 TL alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 381 adet bağımsız bölümün takdir olunan pazar değeri tablosu
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Tahsisleri Gösterir Yönetim Planı Ekleri
- Emlak Beyanları
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri