



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

İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY KÖY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.11-01-348
ARALIK, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada 2-3-4 parseller, 1790 ada 1-3-4 parseller ve 1791 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Köy Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamında yer alan 993 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.11-01-348
RAPOR TARİHİ	28.12.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		1789/2	51.880,88	51/5023
	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

MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler kısmen başlamıştır.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durumu

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	785.222.492,25 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	538.439.971,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.647.259.996,13 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	853.741.348,75 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı.....	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi.....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	30
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	31
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri.....	43
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri.....	48
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	48
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	53
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	53
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	53
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	53
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	53
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	53
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	54
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	54
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	55

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	55
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	55
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	55
6.4 Emsal Araştırması	56
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması.....	56
6.4.2 Konut – Villa Emsal Araştırması.....	57
6.4.3 Ticaret Emsal Araştırması	57
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri	58
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	60
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	61
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	64
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	64
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	64
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	64
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	65
8. SONUÇ	66
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	66
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	66
RAPOR EKLERİ:	67

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.11-01-348

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada 2-3-4 parseller ve 1790 ada 1-3-4 parseller, 1791 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Köy Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamında yer alan 993 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

26.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

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

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 05.11.2018 tarihinde imzalanan 2018/222 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

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

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada 2-3-4 parseller, 1790 ada 1-3-4 parseller ve 1791 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Köy Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamında yer alan 993 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

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

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	26.12.2018 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 5,2832 ₺ esas alınmıştır.
₺/\$	26.12.2018 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 5,2927 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

Değer Esasları

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

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

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

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

Varsayılan Kullanım

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

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

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

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

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

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

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

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

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

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

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

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

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

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

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

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

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

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

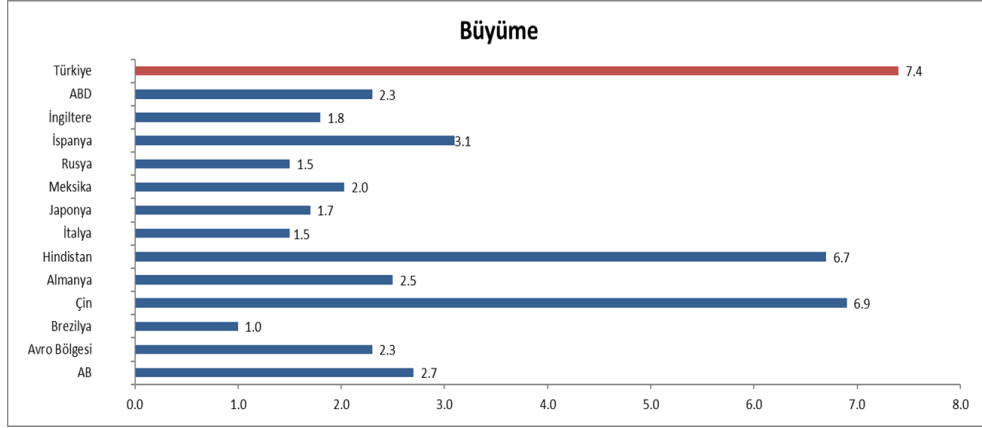
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

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

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

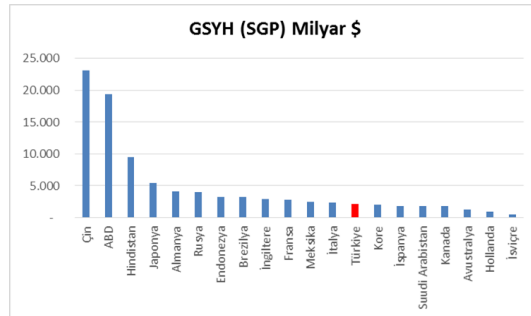
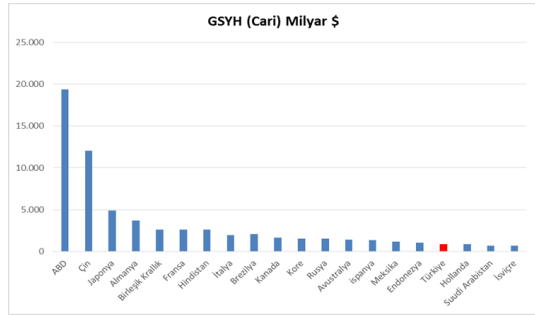
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

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



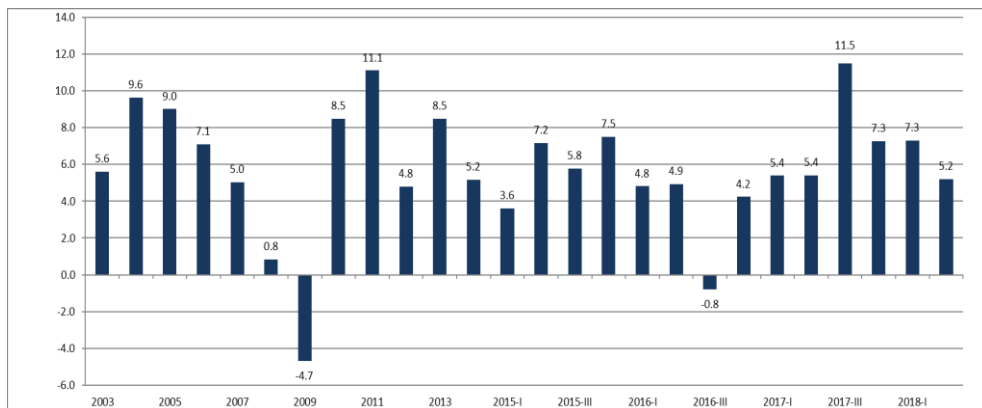
Kaynak: TÜİK, IMF

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



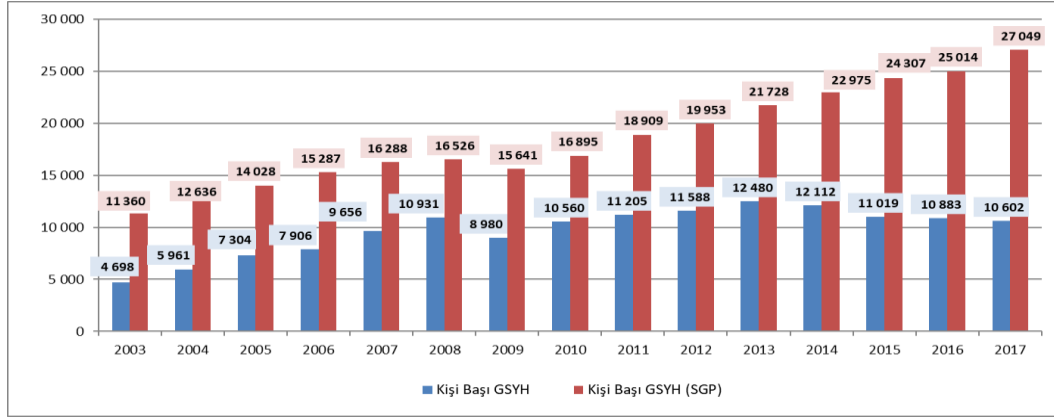
Kaynak: IMF

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



Kaynak: IMF

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



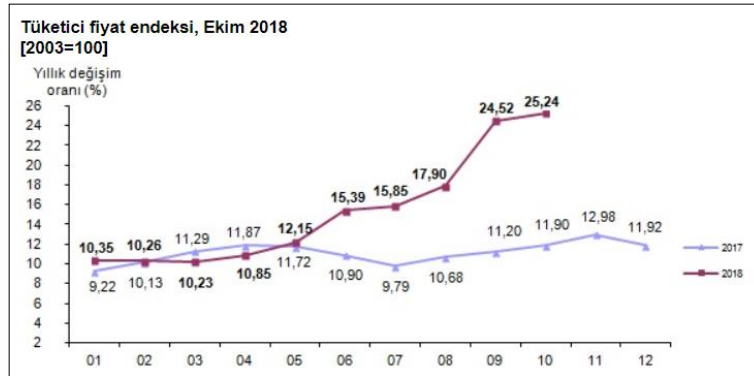
Kaynak: TÜİK, IMF

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

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

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



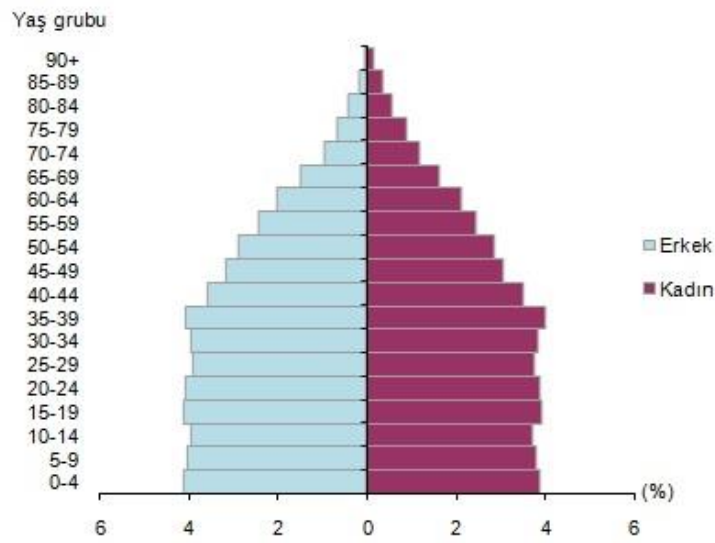
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

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

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

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



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

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

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

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

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

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

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

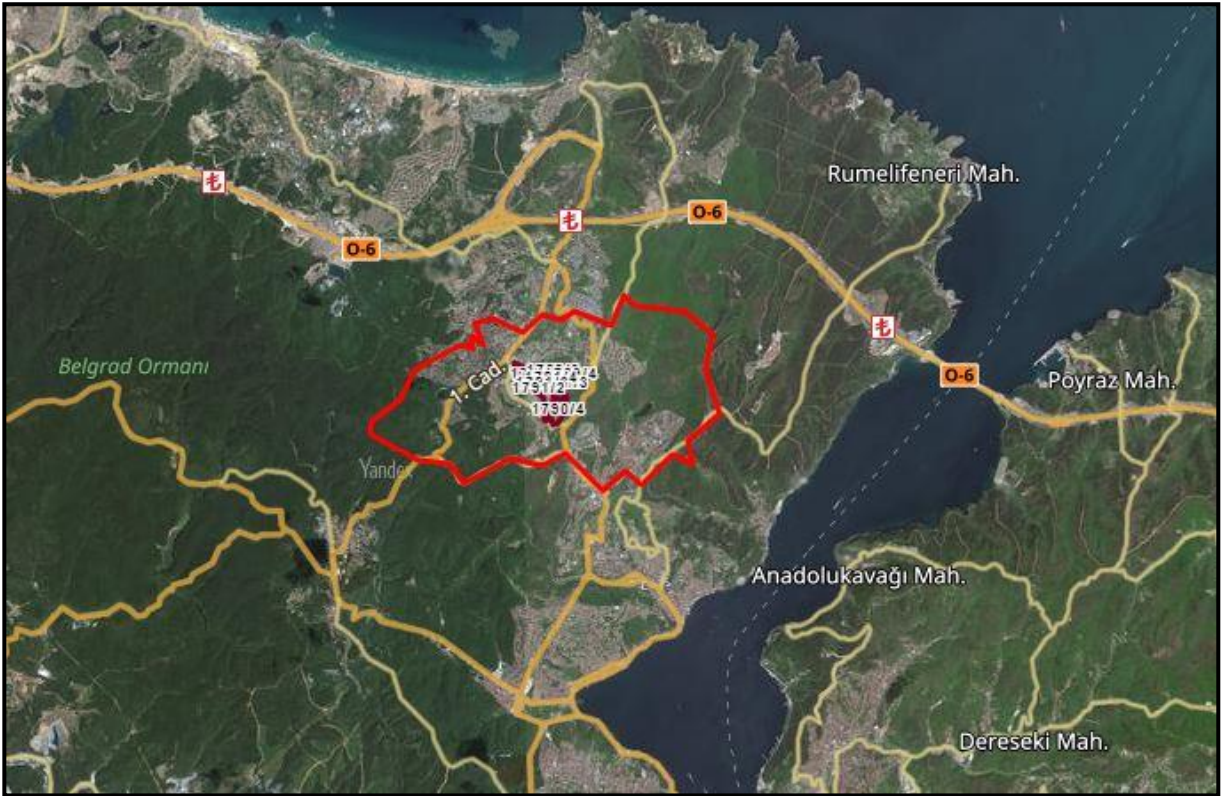


İlçe sınırları içinde küçüklü büyüklü birçok dere vardır. Kağıthane Deresi'nin kolları olarak Haliç'e akanlar, Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu'dur. Karadeniz ve Boğaziçi'ne akanlar ise; Mandıra Deresi, Sarıyer Deresi, Büyükdere, İstinye Deresi, Çelebi Deresi, Tarabya Deresi, Bakla Deresi, Maltız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

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

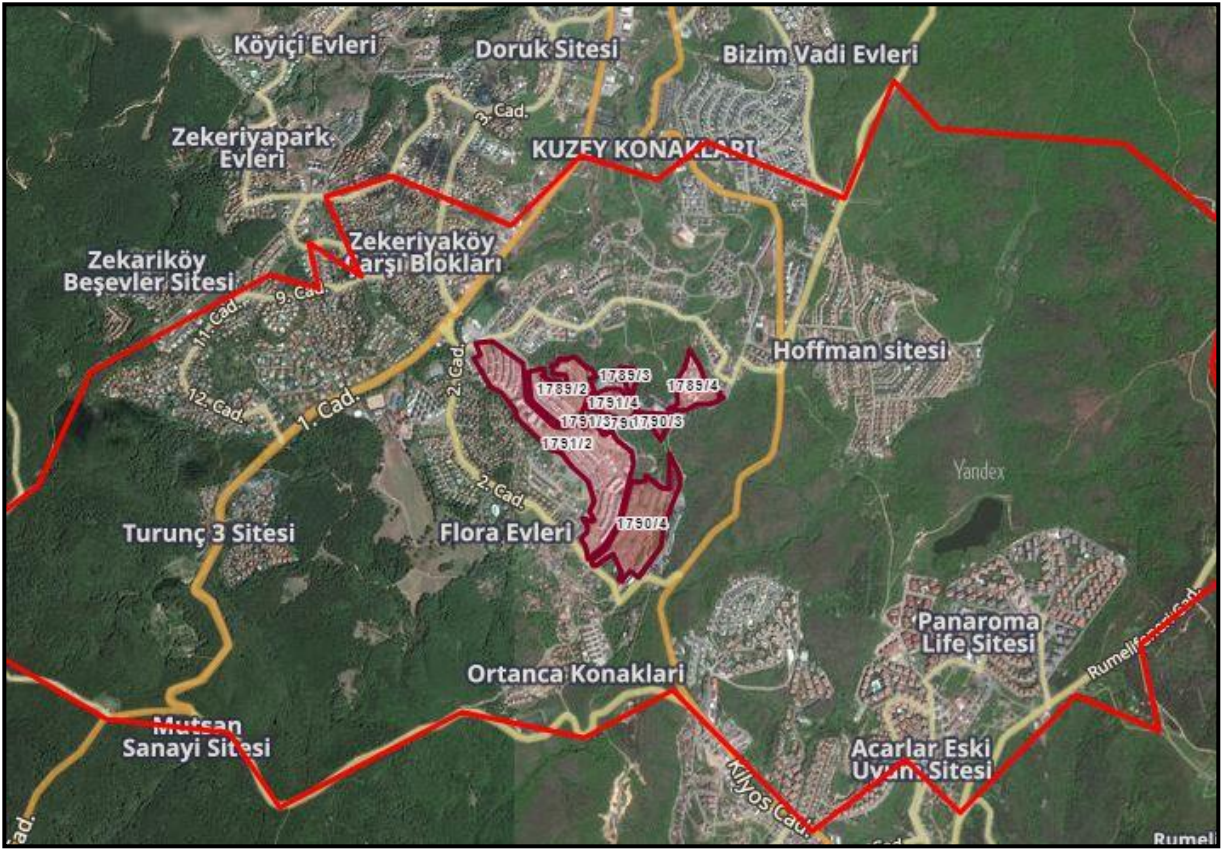
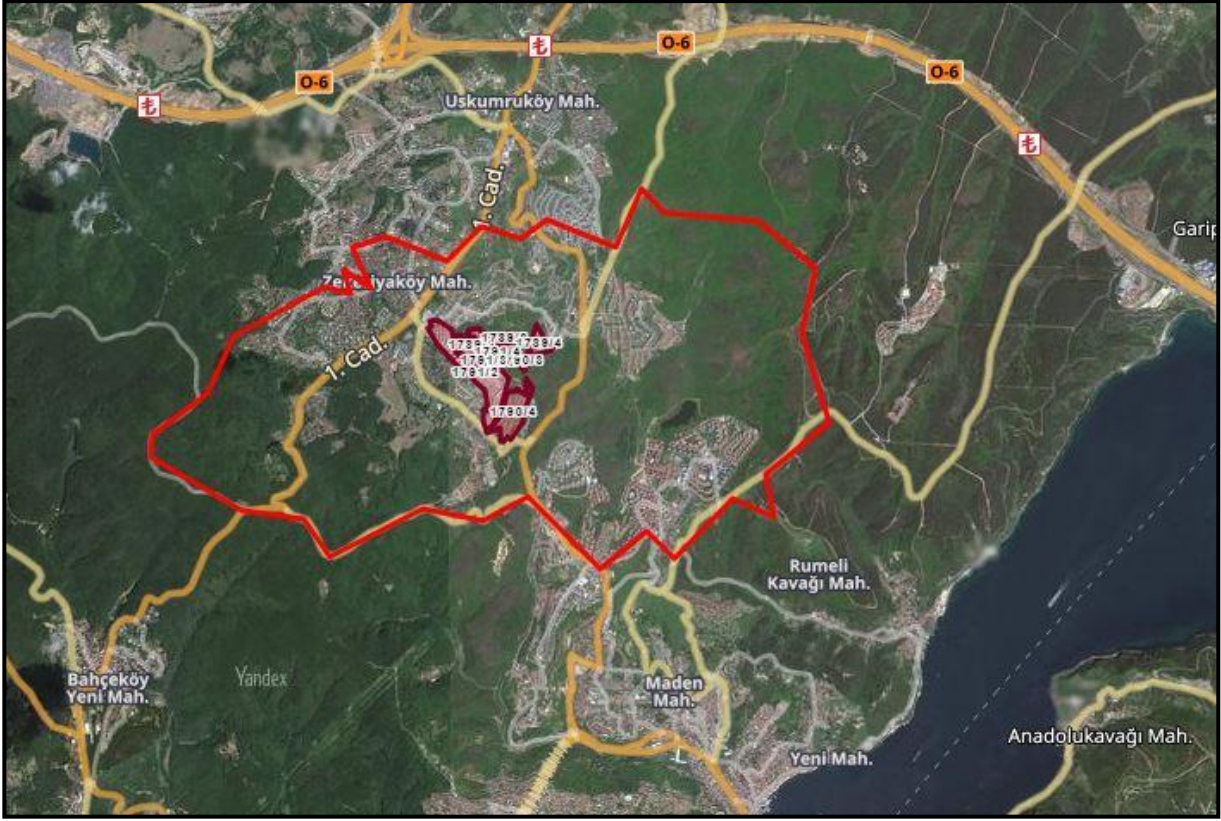
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada 2-3-4 parseller, 1790 ada 1-3-4 parseller ve 1791 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Köy Projesidir. Proje yaklaşık olarak 41.20129283 derece enlem, 29.03038502 boylam koordinatlarındadır. Projenin yakın çevresinde Rumeli Konakları, Feronia Evleri Ormanada Projesi, Terrace Plus Merkez Zekeriyaköy Evleri, Sharman Zekeriyaköy Evleri, Terrace Vadi Evleri projeleri gibi villa siteleri ve British International School, Koç Üniversitesi ve Doğa Koleji gibi eğitim kurumları da yer almaktadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 13 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 21 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 22 km, İstanbul Havalimanına takribi 33 km, Atatürk Havalimanına takribi 53 km, Sarıyer-Çayırbaşı tüneline takribi 7 km, Kuzey Marmara Otoyoluna takribi 3 km mesafede bulunmaktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 05.11.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiştir. Takbis belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

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

Gayrimenkullerin tapu kaydında;

Beyanlar Hanesinde:

1789/2, 1789/4, 1790/4 no.lu parseller:

→ 3. Derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19.06.2007 tarih 728 sayılı ilke kararları ile İst. III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 20.06.1996 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde koruma bölge kurulundan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih 911 yevmiye numarası ile)

1789/4, 1790/4 no.lu parseller:

→ 6771 sayılı kanununun şumulüne dahil olduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir. (15.02.1960 tarih 315 yevmiye numarası ile)

1789/2, 1790/1 no.lu parseller:

→ 6771 sayılı kanununun şumulüne dahil olduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir. (10.05.1963 tarih 833 yevmiye numarası ile)

1790/4 no.lu parsel:

→ Askeri güvenlik bölgesidir. (27.10.1995 tarih 3603 yevmiye numarası ile)

Gayrimenkullerin tapu kaydında müşterek olarak;

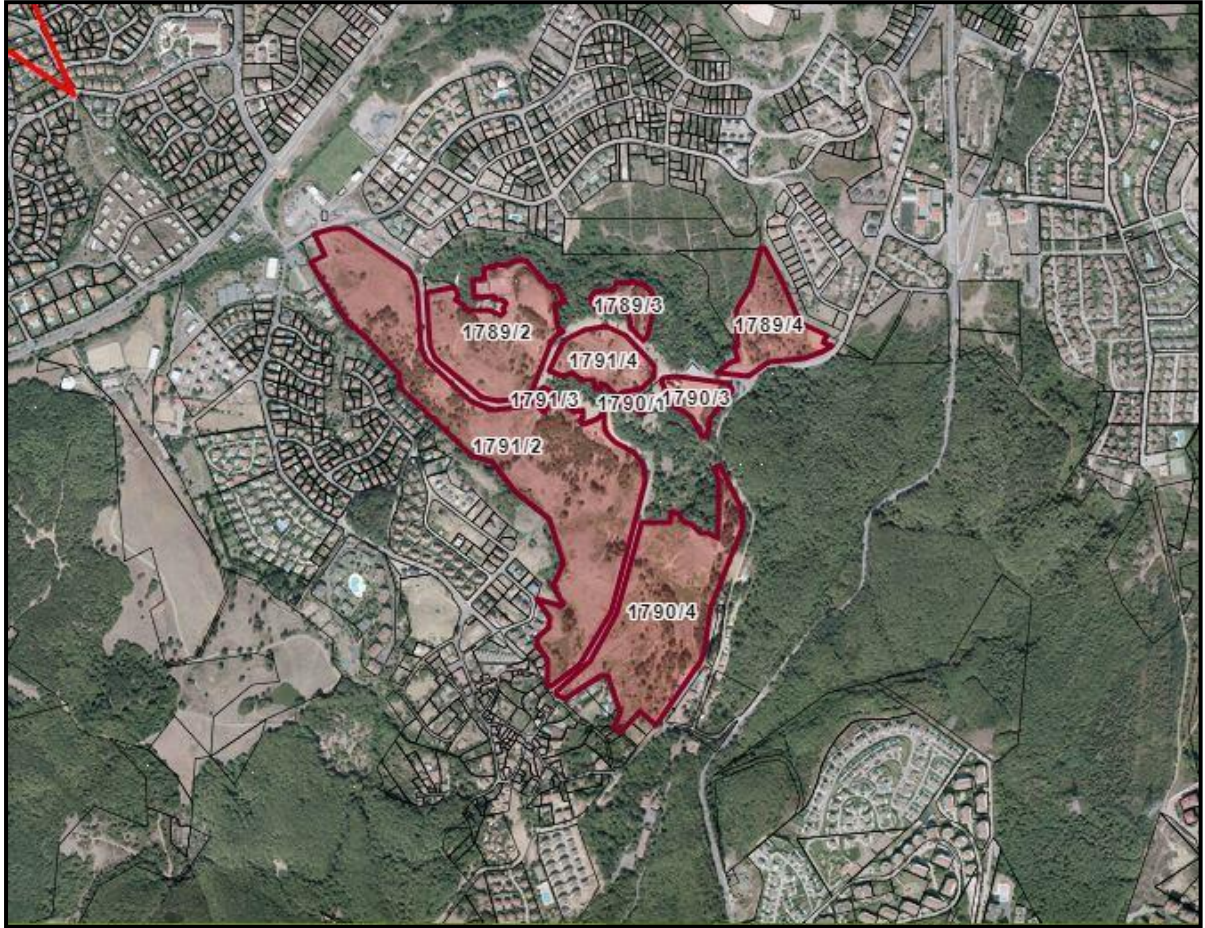
→ III. Derece Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19.06.2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulunun 20.06.1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde koruma bölge kurulundan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih 8161 yevmiye numarası ile)

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

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

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

İlçe	Mahalle	Ada/ Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, (m ²)
Sarıyer	Zekeriyaköy	1789/2	Arsa	51.880,88
		1789/3	Arsa	7.603,30
		1789/4	Arsa	25.235,23
		1790/1	Arsa	795,72
		1790/3	Arsa	9.188,44
		1790/4	Arsa	79.215,81
		1791/2	Arsa	149.511,21
		1791/3	Arsa	1.134,67
		1791/4	Arsa	18.497,20

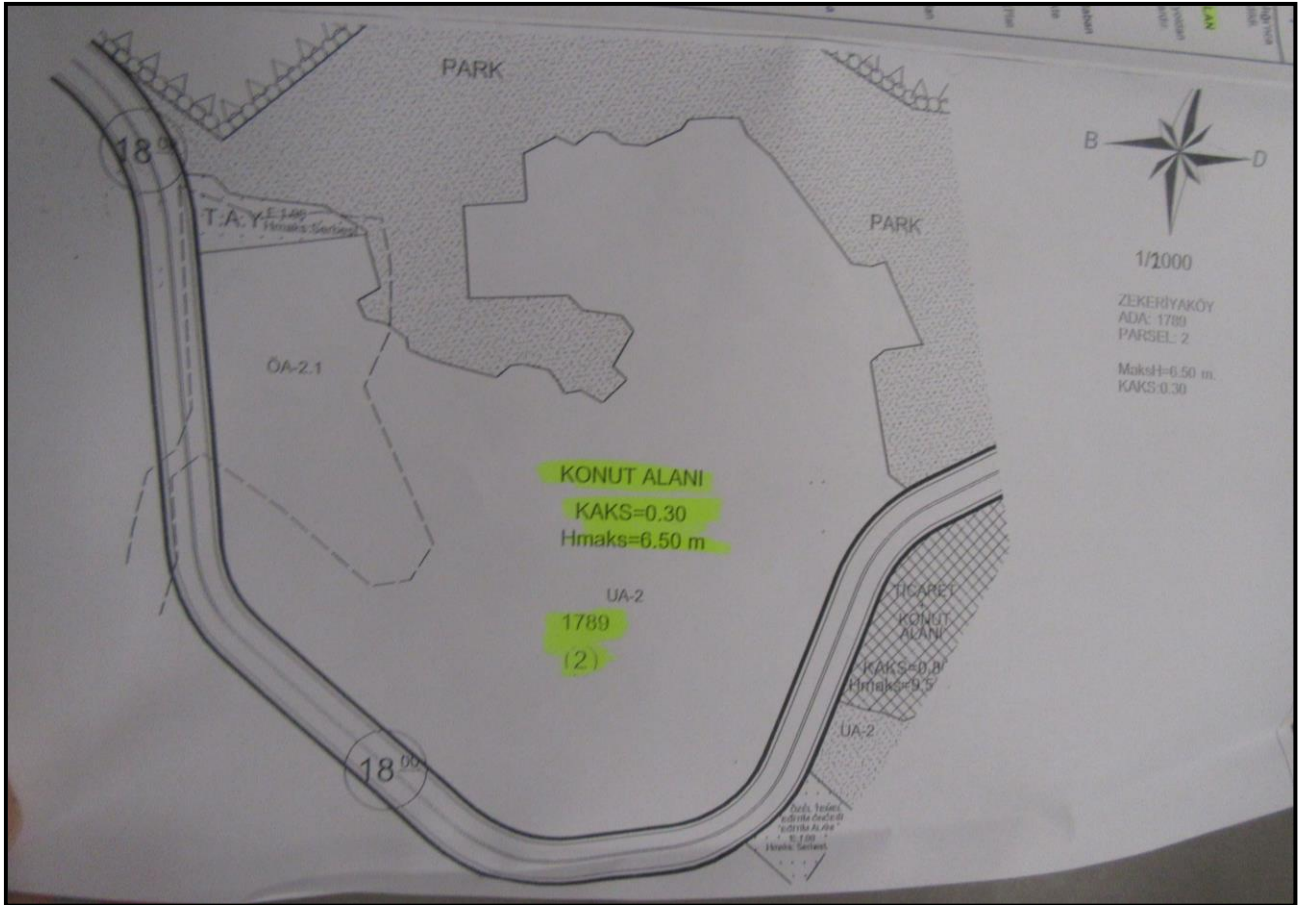


5.5 İmar Durum Bilgileri

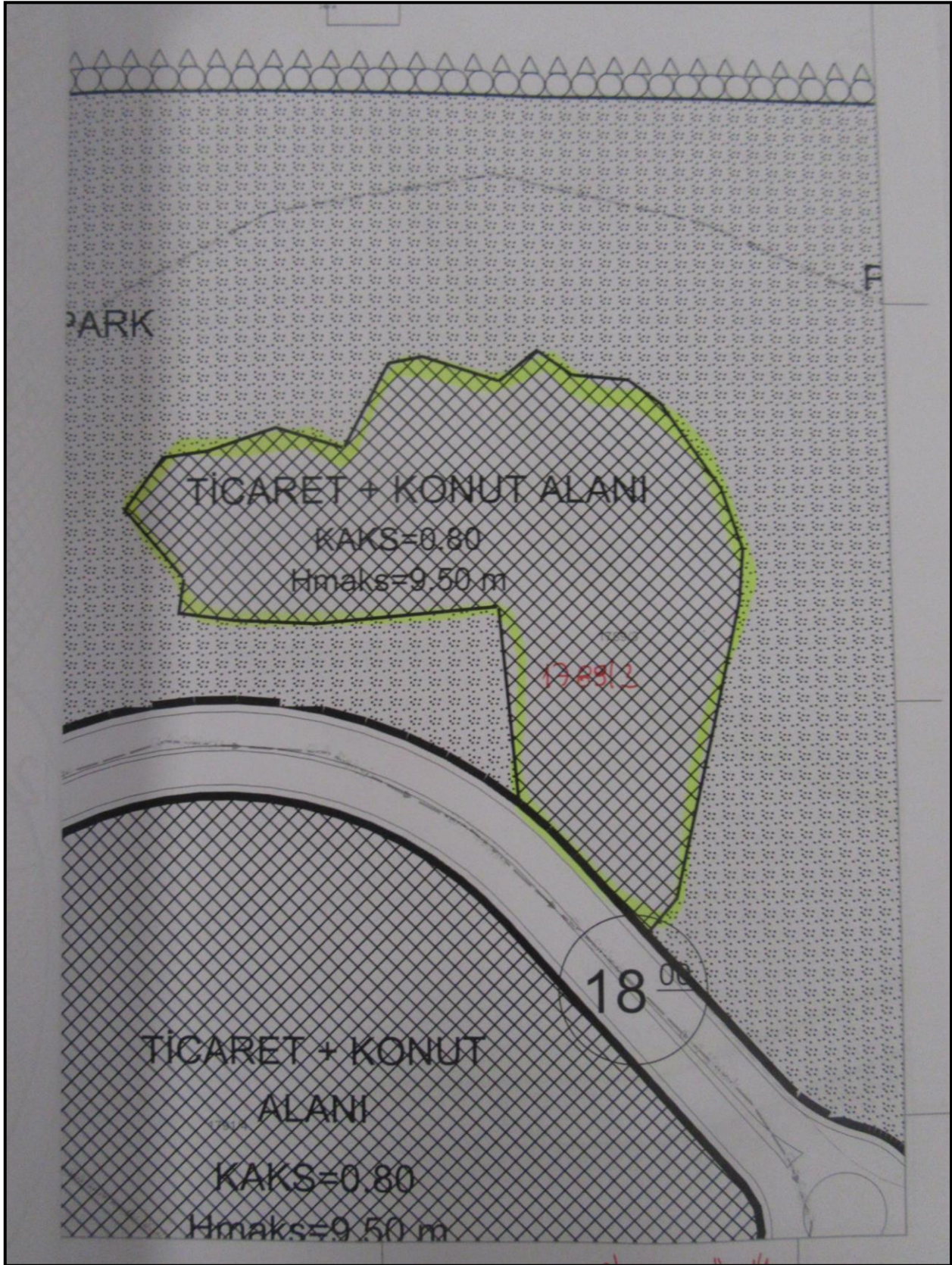
Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre rapora konu parseller 14.08.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Parsellerin yapılaşma şartları ve fonksiyon bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada/ Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, (m ²)	Fonksiyon	Yapılaşma Şartları
1789/2	Arsa	51.880,88	Konut Alanı	KAKS: 0.30, Hmaks: 6.50
1789/3	Arsa	7.603,30	Ticaret + Konut	KAKS: 0.80, Hmaks: 9.50
1789/4	Arsa	25.235,23	Konut Alanı	KAKS: 0.30, Hmaks: 6.50
1790/1	Arsa	795,72	Sağlık Tesisi	KAKS: 1.00, Hmaks: Serbest
1790/3	Arsa	9.188,44	Ticaret + Konut	KAKS: 0.80, Hmaks: 9.50
1790/4	Arsa	79.215,81	Konut Alanı	KAKS: 0.30, Hmaks: 6.50
1791/2	Arsa	149.511,21	Konut Alanı	KAKS: 0.30, Hmaks: 6.50
1791/3	Arsa	1.134,67	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	KAKS: 1.00, Hmaks: Serbest
1791/4	Arsa	18.497,20	Ticaret + Konut	KAKS: 0.80, Hmaks: 9.50

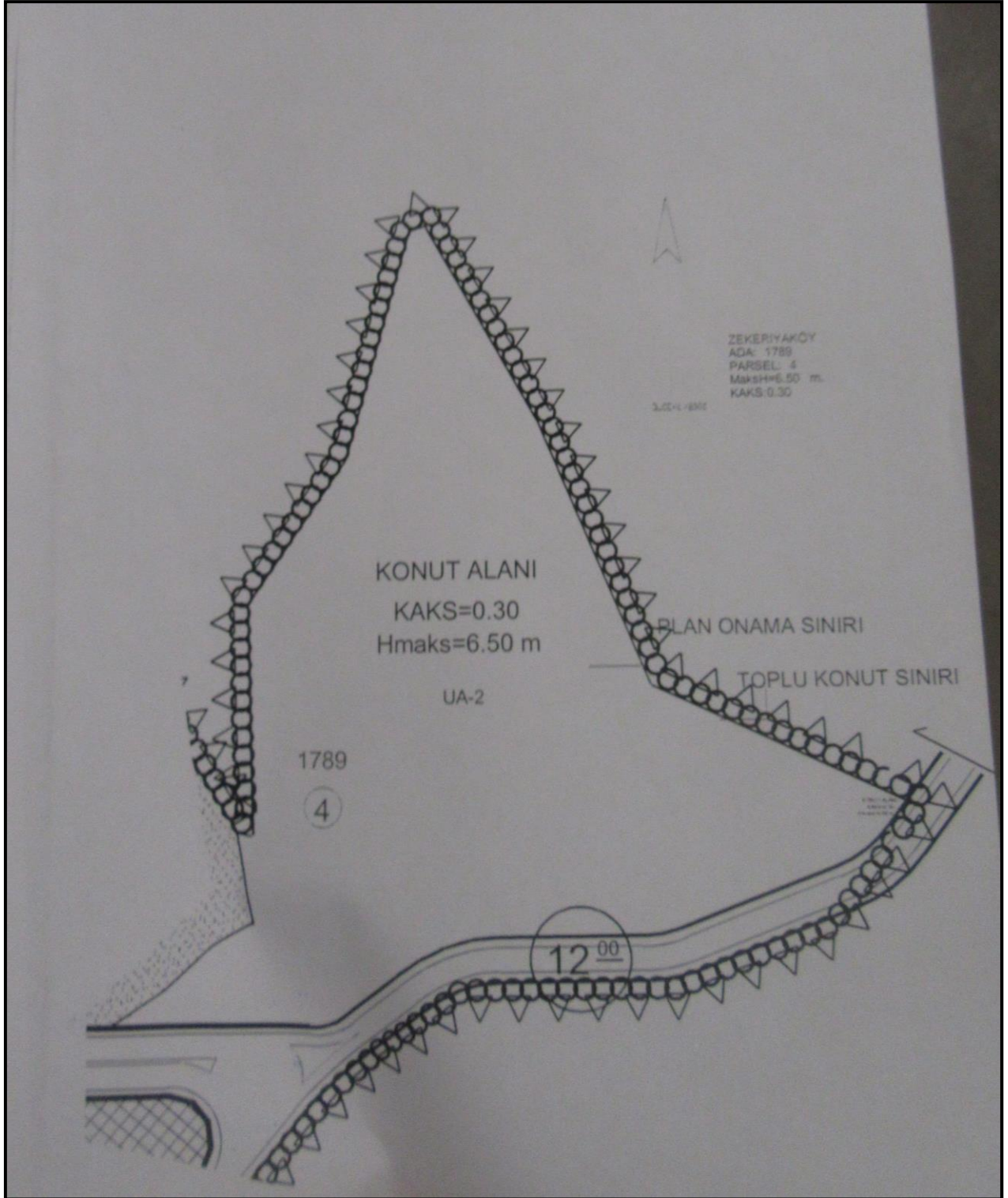
1789/2



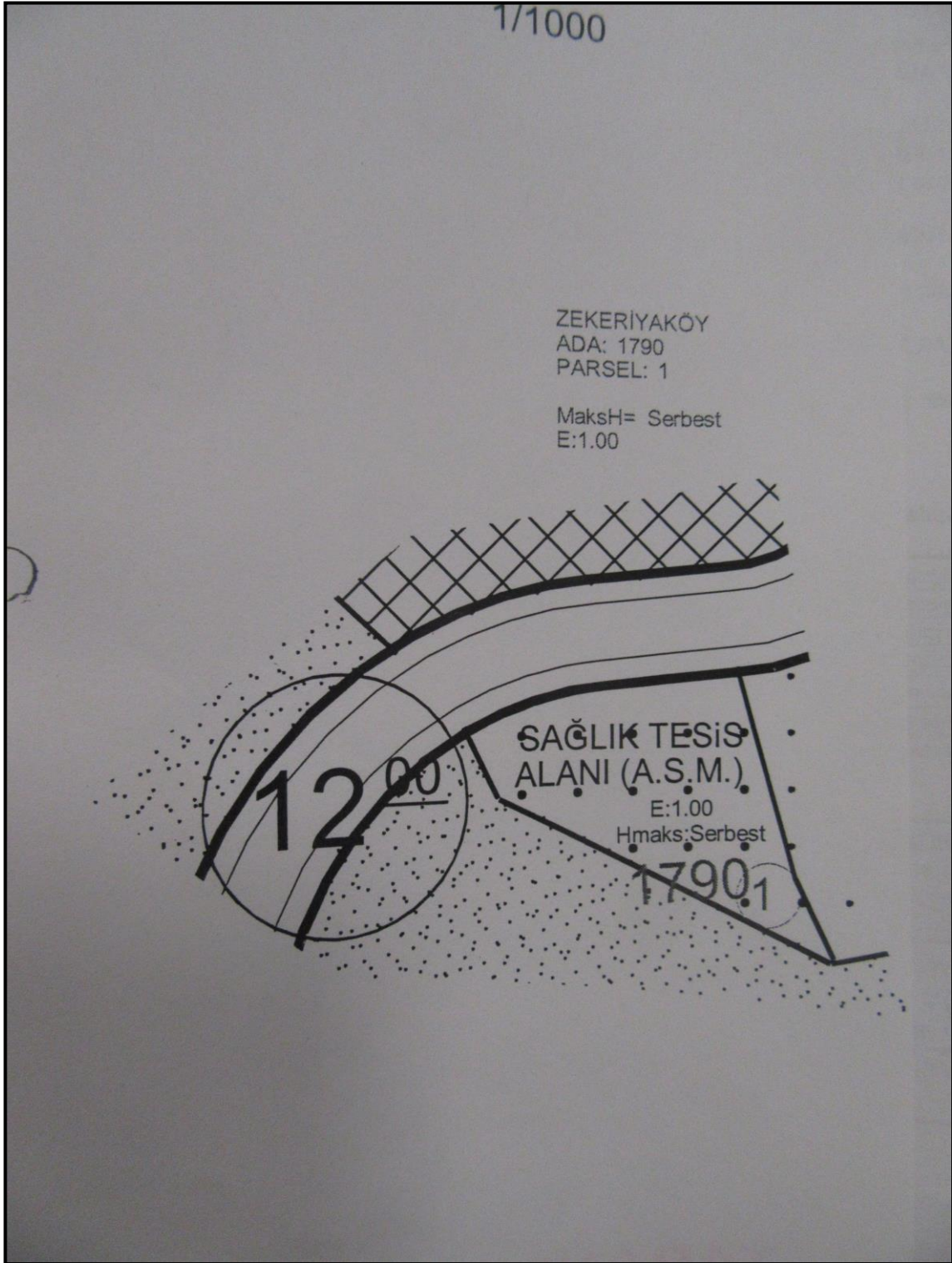
1789/3



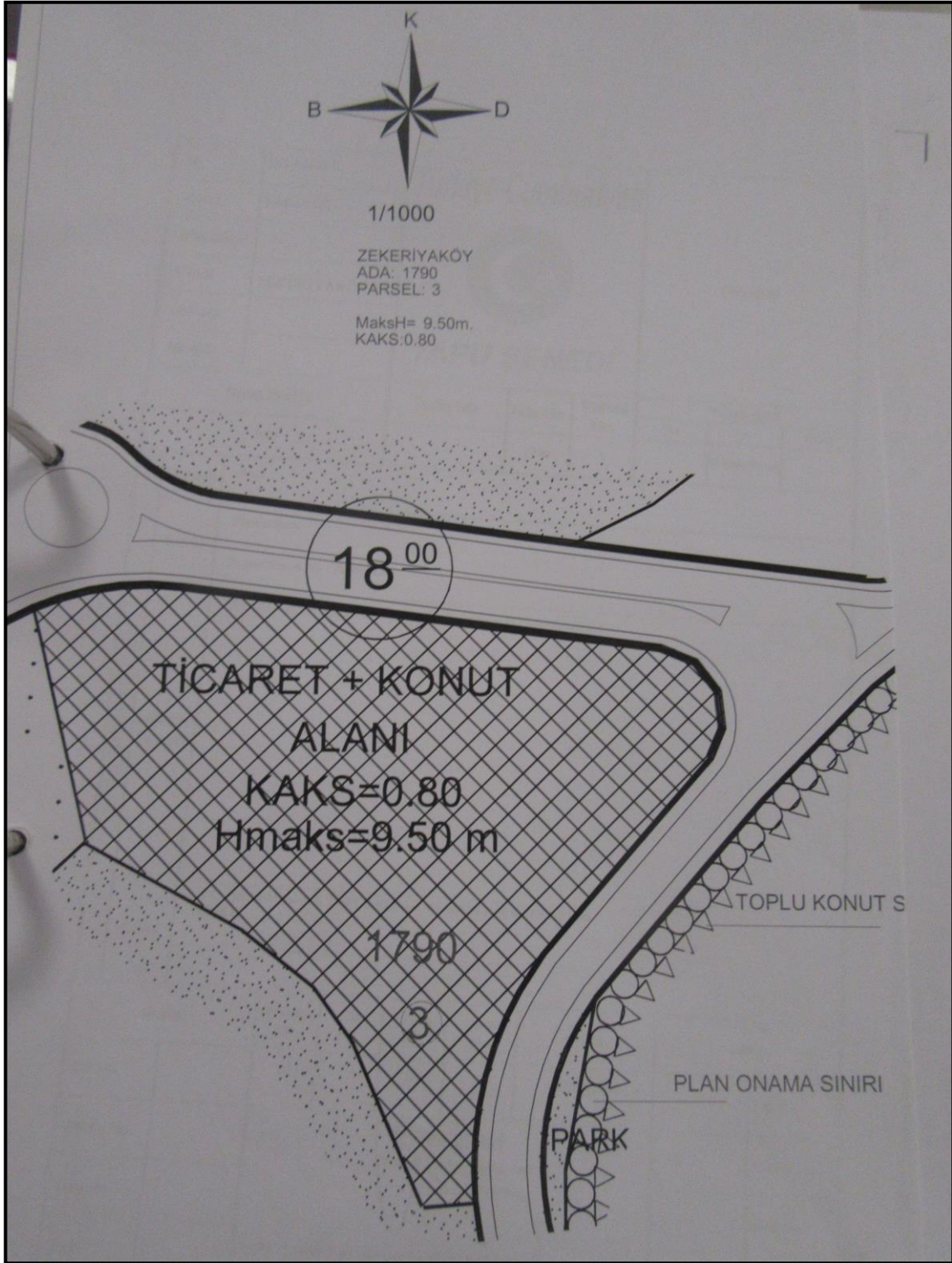
1789/4



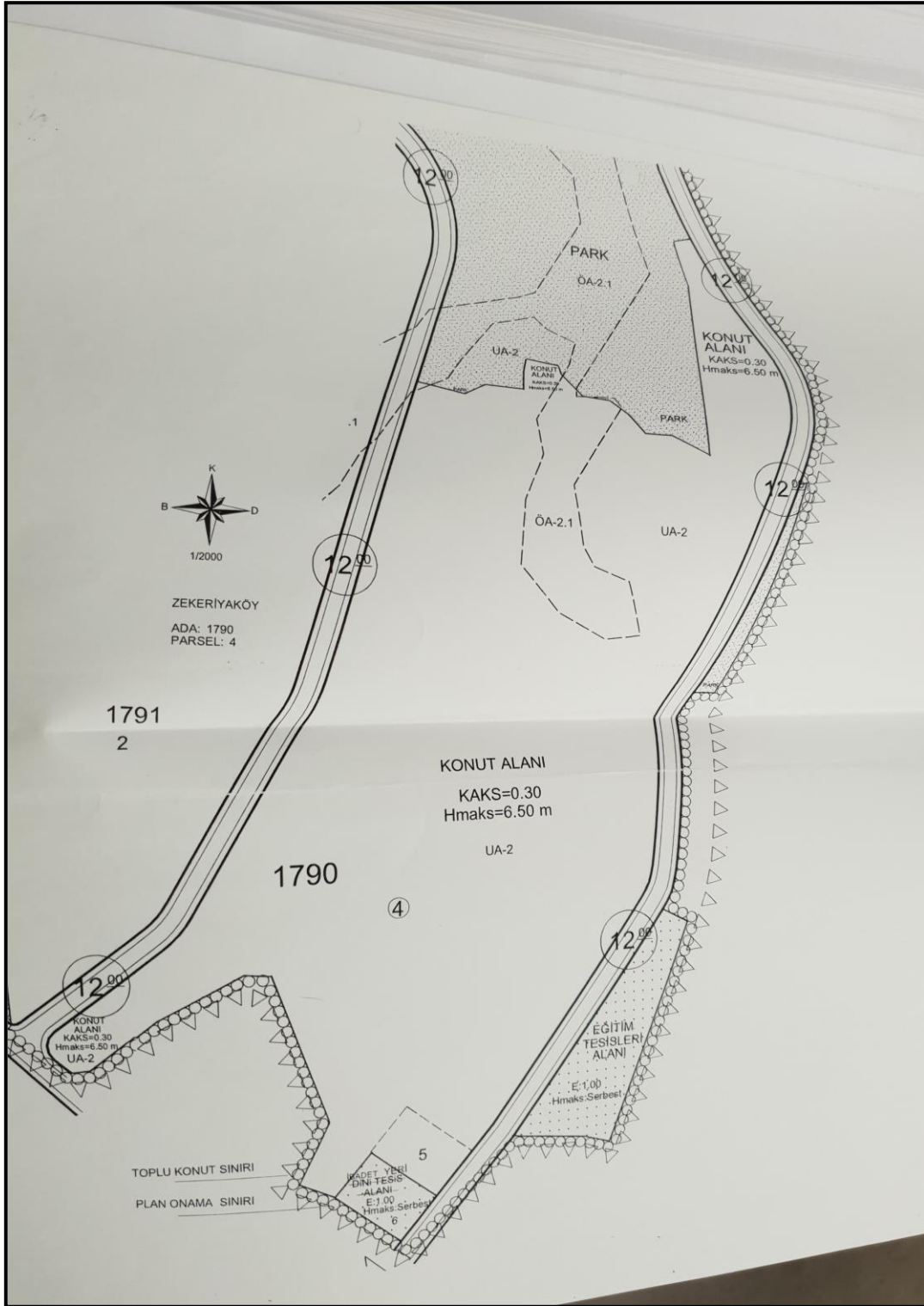
1790/1



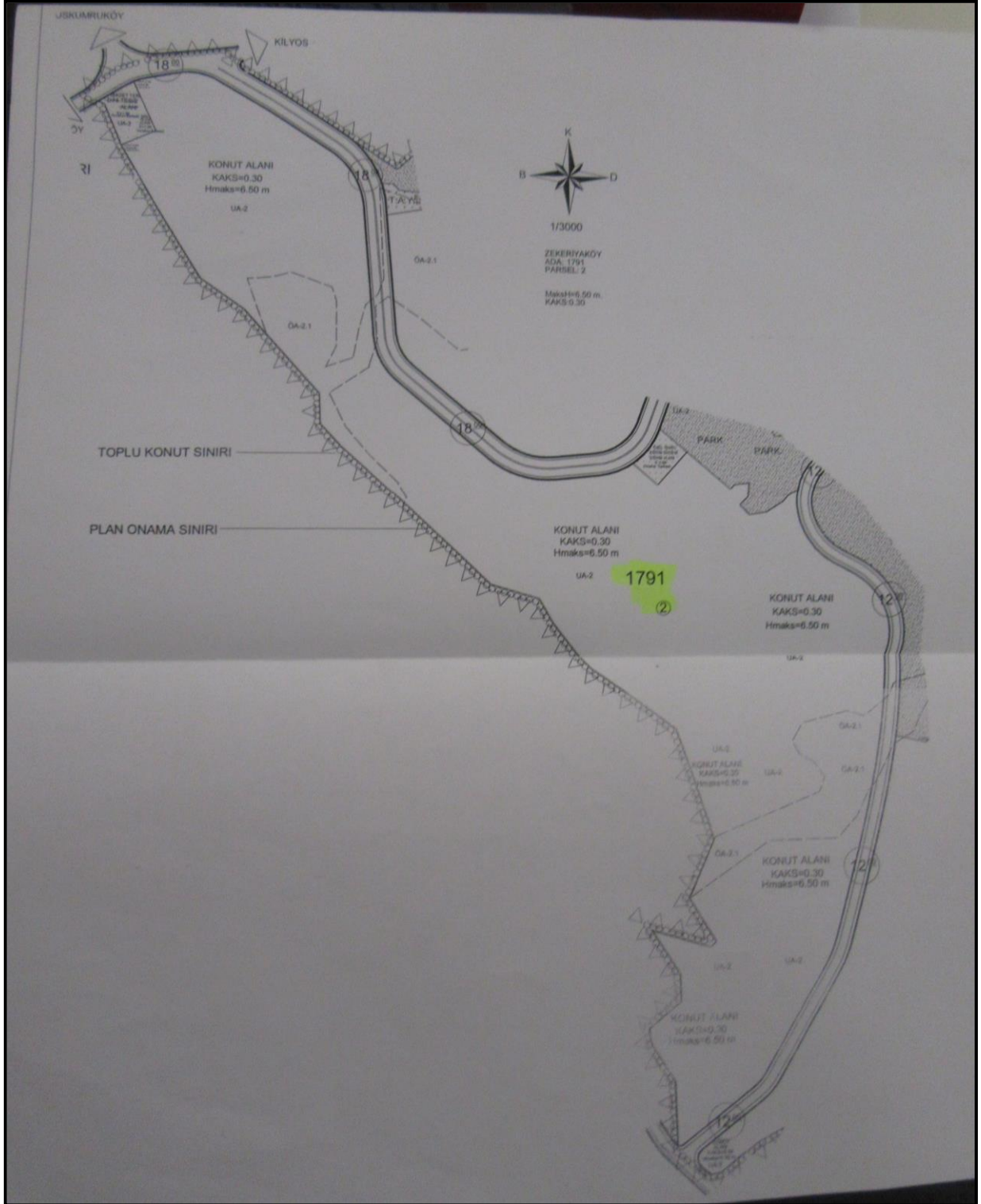
1790/3



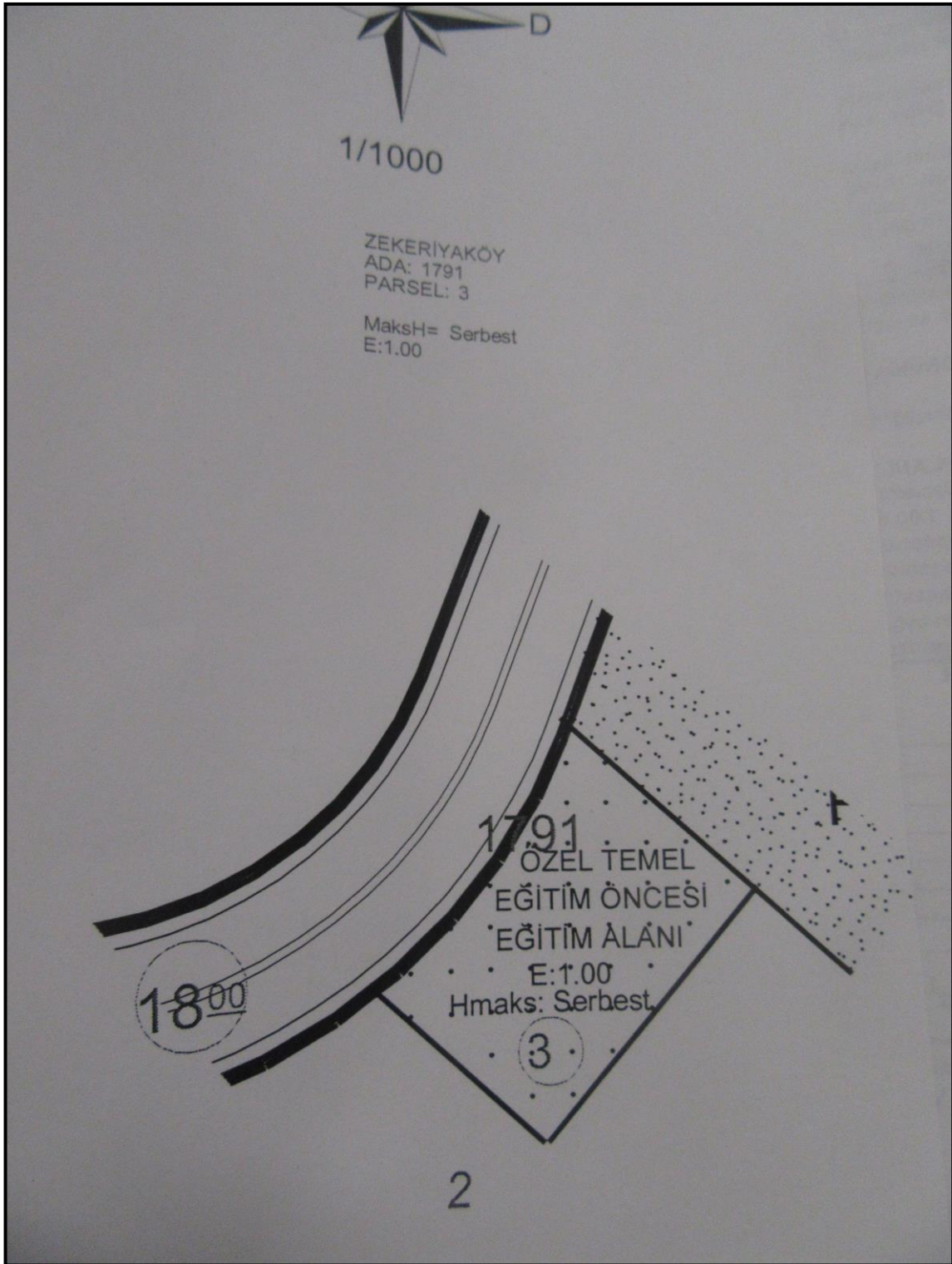
1790/4



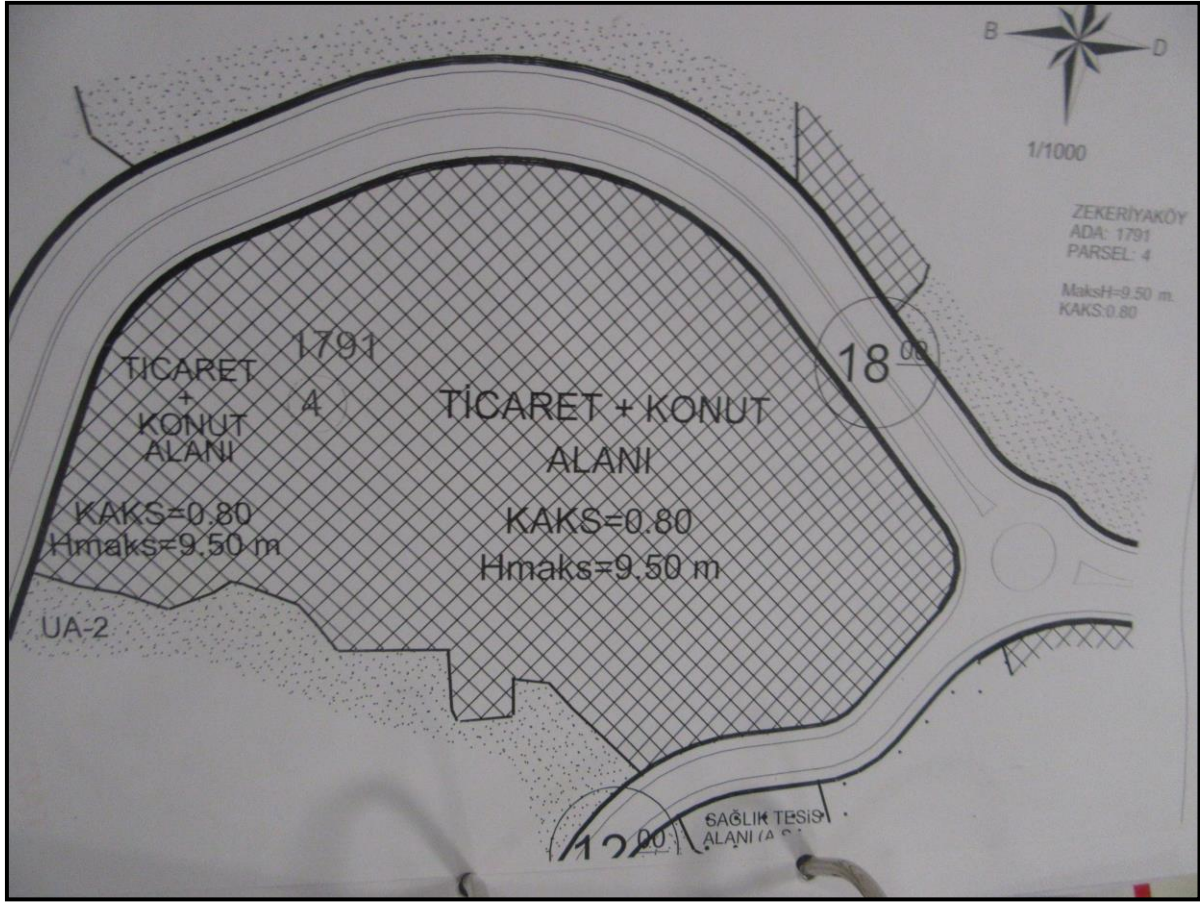
1791/2



1791/3



1791/4



Plan Notları

**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY TOPLU KONUT ALANI
KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI (14.08.2013 T.T.)**

GENEL HÜKÜMLER

1. 3. DERECE DOĞAL SİT ALANINDA BULUNAN ZEKERİYAKÖY TOPLU KONUT ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN RAPORU, PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. TÜM FONKSİYON ALANLARINDA BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI AŞAĞIDAKİ KRİTERLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. YOLDAN CEPHE ALAN BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILACAK, GERİ KALAN BİNALAR TABİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİLECEK ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALACAKLARDIR.
4. BODRUM KATLARDA PENCERE SERBEST OLUP DERİNLİĞİ 1.20 METREYİ, CEPHESİ BİNA CEPHESİNİN 1/3' ÜNÜ GEÇMEYEN KURANGLEZLER YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDAN YAN VE ARKA CEPHEYE GİRİŞ VE ÇIKIŞ YAPILABİLİR.
5. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYLARI, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI, ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BU HUSUSLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR.
6. PLAN BÜTÜNÜNDE GELENEKSEL MİMARİ UYGULAMALARINA İMKAN TANINMASI AMACIYLA SAÇAK GENİŞLİKLERİ 1,5M'YE KADAR UZATILABİLİR. ANCAK SAÇAK BOYUNUN UZATILDIĞI DURUMLARDA PARAPET YAPILAMAZ.
7. PLAN BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BİR BODRUM KAT EMSALE DAHİL OLMAYIP İSKAN EDİLEBİLİR.

8. YÜKSEKLİĞİ 5 M'Yİ GEÇMEYEN %45'E KADAR EĞİMLİ ÇATILAR VE/VEYA TERAS ÇATI, YEŞİL ÇATI YAPILABİLİR. ÇATI ARASINDA KALAN HACİMLER BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILMAMAK KAYDI İLE YAPILACAK ÇATI ARASI PİYESİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
9. PLANLAMA ALANINDA UYGUN NOKTALARDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTI İLE HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ (HELİPORT ALANI VE YÜKSELTİLMİŞ HELİPORT ALANI) YAPILABİLİR.
10. AVRUPA YAKASI MİKROBÖLGELEME PROJESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
11. 5378 SAYILI “ÖZÜRLÜLER VE BAZI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.

12. KONUT ALANLARI

- 12.1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA DEĞERİ $KAKS=0,30$ $H_{maks}=6.50$ M'DİR. MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. EMSAL NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESPLANACAKTIR.

13. TİCARET+KONUT ALANLARI

- 13.1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA DEĞERİ $KAKS=0,80$ $H_{maks}=9.50$ M'DİR. MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. İNŞAAT ALANI NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESPLANACAKTIR. BU ALANLARDA KONUT, TİCARET, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM MERKEZİ, KONAQLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, V.B. SOSLAY KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, BÜRO, İŞHANI, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, ÖZEL HASTANELER, ÖZEL EĞİTİM ALANLARI, KATLI OTOYOL YAPILABİLİR. BU ALANDA YAPILACAK BİNALARDA ZEMİN VE BODRUM KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
- 13.2. TİCARET + KONUT PARSELLERİNDE TASARIM, ENERJİ VERİMLİLİĞİ VE ÇEVREYE UYUMLULUK YÖNÜNDEN ULUSAL VEYA ULUSLARARASI

DEĞERLENDİRME KURULUŞLARINDAN EN AZ BİR ‘YEŞİL BİNA’ VEYA ‘SÜRDÜRÜLEBİLİR TASARIM’ SERTİFİKASI ALINACAKTIR.

14. ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI

14.1. ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANINDA E=1.00 H=SERBESTTİR. MİMARİ AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YAPI YÜKSEKLİĞİ VE BLOK EBATLARI MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

15. DONATI ALANLARI

15.1. İBADET YERİ, SAĞLIK TESİS (A.S.M.) ALANI, EĞİTİM TESİSLERİ ALANI VE TEKNİK ALTYAPI ALANINDA E=1.00 H=SERBESTTİR. MİMARİ AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YAPI YÜKSEKLİĞİ VE EBATLARI MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

15.2. EĞİTİM TESİSLERİ ALANINDA EĞİTİM İLE İLGİLİ OLARAK NE TÜR BİR TESİSİN YAPILACAĞINA İLGİLİ KURUM KARAR VERECEKTİR.

16. PARK ALANLARI, JEOLJİK YAPISI VE BİTKİ ÖRTÜSÜ NEDENİYLE SEÇİLMİŞ ALANLAR OLUP, BU ALANLARDA TABİAT VARLIKLARI KORUMA KOMİSYONU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA REKREATİF AMAÇLI GÜNÜBİRLİK GEÇİCİ YAPILAR DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ.

17. PLAN ALANINDAKİ YOLLARIN KOMŞULUĞUNDAKİ PLANLARDA GÖSTERİLEN YOLLARA BAĞLANTISI VE FİİLİ DURUM DİKKATE ALINMAK ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

18. AVAN PROJELER TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULANAMAZ.

19. İMAR KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. UYGULAMA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme konusu proje 1789 ada 2-3-4 parseller, 1790 ada 1-3-4 parseller, 1791 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer almakta olup, 1789 ada 2 parsel, 1789 ada 3-4 parseller, 1790 ada 3-4 parseller ve 1791 ada 2 parsel üzerindeki yapılara ilişkin ruhsatlar alınmış olup, ruhsat bilgileri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

1789/2						
Blok Tip/No	Tarih/No	Veriliş Nedeni	Bb Sayısı	Kat Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
TD/401	06.07.2015-54/26	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/402	06.07.2015-54/27	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/403	06.07.2015-54/28	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/404	06.07.2015-54/29	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/405	06.07.2015-54/30	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/406	06.07.2015-54/31	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/407	06.07.2015-54/32	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/408	06.07.2015-54/33	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/409	06.07.2015-54/34	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/410	06.07.2015-54/35	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/411	06.07.2015-54/36	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/412	06.07.2015-54/37	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/413	06.07.2015-54/38	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
DDC1/414	06.07.2015-54/25	Yeni Yapı	4	3	7.178,58	III-B
DD1/415	06.07.2015-54/24	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/416	06.07.2015-54/23	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/417	06.07.2015-54/22	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/418	06.07.2015-54/21	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/419	06.07.2015-54/20	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/420	06.07.2015-54/19	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DDC1M/421	06.07.2015-54/18	Yeni Yapı	4	3	885,20	III-B
DDC2/422	06.07.2015-54/17	Yeni Yapı	4	4	1.153,45	III-B
DD2/423	06.07.2015-54/16	Yeni Yapı	4	4	1.123,80	III-B
DD2/424	06.07.2015-54/15	Yeni Yapı	4	4	1.123,80	III-B
DD2/425	06.07.2015-54/14	Yeni Yapı	4	4	1.123,80	III-B
DD2/426	06.07.2015-54/13	Yeni Yapı	4	4	1.123,80	III-B
DD2/427	06.07.2015-54/12	Yeni Yapı	4	4	1.123,80	III-B
DDC2M/428	06.07.2015-54/11	Yeni Yapı	4	4	1.153,45	III-B
TA2/429	06.07.2015-54/10	Yeni Yapı	2	3	1.007,12	IV-B
TA2/430	06.07.2015-54/9	Yeni Yapı	2	3	1.007,12	IV-B
TA2/433	06.07.2015-54/8	Yeni Yapı	2	3	1.007,12	IV-B
TA2/434	06.07.2015-54/7	Yeni Yapı	2	3	1.007,12	IV-B
TA2/435	06.07.2015-54/6	Yeni Yapı	2	3	1.007,12	IV-B
TA2/436	06.07.2015-54/5	Yeni Yapı	2	3	1.007,12	IV-B
TA2/437	06.07.2015-54/4	Yeni Yapı	2	3	1.007,12	IV-B
TA2/438	06.07.2015-54/3	Yeni Yapı	2	3	1.007,12	IV-B
AP2/439	06.07.2015-54/2	Yeni Yapı	25	6	5.999,17	III-B
AP3/440	06.07.2015-54/1	Yeni Yapı	40	5	7.703,29	III-B
AP4/441	06.07.2015-54	Yeni Yapı	47	5	8.590,84	III-B
Toplam			214		62.542,96	

1789/3						
Blok Tip/No	Tarih/No	Veriliş Nedeni	Bb Sayısı	Kat Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
APT5/501	29.09.2017-148	Yeni Yapı	20	6	2.943,02	III-B
APT6/502	29.09.2017-148/1	Yeni Yapı	34	6	13.347,16	III-B
APT7/503	29.09.2017-148/2	Yeni Yapı	39	6	4.725,90	III-B
Toplam			93		21.016,08	

1789/4						
Blok Tip/No	Tarih/No	Veriliş Nedeni	Bb Sayısı	Kat Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
TV2/301	31.12.2014 / 123	Yeni Yapı	2	4	1529,48	IV-B
V2/302	31.12.2014 / 123/1	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/303	31.12.2014 / 123/2	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/304	31.12.2014 / 123/3	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/305	31.12.2014 / 123/4	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/306	31.12.2014 / 123/5	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/307	31.12.2014 / 123/6	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/308	31.12.2014 / 123/7	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/309	31.12.2014 / 123/8	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/310	31.12.2014 / 123/9	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/311	31.12.2014 / 123/10	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/312	31.12.2014 / 123/11	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/313	31.12.2014 / 123/12	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/314	31.12.2014 / 123/13	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
TA2/315	31.12.2014 / 123/14	Yeni Yapı	2	3	1007,12	IV-B
TA2/316	31.12.2014 / 123/15	Yeni Yapı	2	3	1007,12	IV-B
TA2/317	31.12.2014 / 123/16	Yeni Yapı	2	3	1007,12	IV-B
TA2/318	31.12.2014 / 123/17	Yeni Yapı	2	3	1007,12	IV-B
TA2/319	31.12.2014 / 123/18	Yeni Yapı	2	3	1007,12	IV-B
V2/320	31.12.2014 / 123/19	Yeni Yapı	1	4	3600,75	IV-B
Toplam			26		23.558,30	

1790/3						
Blok No	Tarih/No	Veriliş Nedeni	Bb Sayısı	Kat Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
A	11.05.2015 / 30	Yeni Yapı	31	6	4251,20	III-B
B	11.05.2015 / 30/1	Yeni Yapı	49	6	15069,94	III-B
SATIŞ BÜROSU BİNASI	24.06.2013/64	Yeni Yapı	1	3	1645,84	IV-B
Toplam			81		20.966,98	

1790/4						
Blok Tip/No	Tarih/No	Veriliş Nedeni	Bb Sayısı	Kat Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
DDC1/201	06.07.2015-53/23	Yeni Yapı	4	3	9991,85	III-B
DD1/202	06.07.2015-53/9	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/203	06.07.2015-53/10	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/204	06.07.2015-53/11	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/205	06.07.2015-53/13	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/206	06.07.2015-53/12	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/207	06.07.2015-53/14	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/208	06.07.2015-53/15	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/209	06.07.2015-53/16	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/210	06.07.2015-53/17	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/211	06.07.2015-53/18	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/212	06.07.2015-53/19	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/213	06.07.2015-53/20	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/214	06.07.2015-53/21	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DDC1M/215	06.07.2015-53/22	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DDC2/216	06.07.2015-53/8	Yeni Yapı	4	3	1153,45	III-B
DD2/217	06.07.2015-53/7	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/218	06.07.2015-53/6	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/219	06.07.2015-53/5	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/220	06.07.2015-53/4	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/221	06.07.2015-53/3	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/222	06.07.2015-53/2	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/223	06.07.2015-53/1	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/224	06.07.2015-53	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/225	06.07.2015-53/67	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/226	06.07.2015-53/66	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/227	06.07.2015-53/65	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B

1790/4						
Blok Tip/No	Tarih/No	Veriliş Nedeni	Bb Sayısı	Kat Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
DD2/228	06.07.2015-53/64	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DDC2M/229	06.07.2015-53/63	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DDC2/230	06.07.2015-53/62	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DD2/231	06.07.2015-53/61	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/232	06.07.2015-53/60	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/233	06.07.2015-53/59	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/234	06.07.2015-53/58	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/235	06.07.2015-53/57	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/236	29.09.2017 - 150	Yeni Yapı	4	4	1107,10	III-B
DD2/237	29.09.2017 - 150/1	Yeni Yapı	4	4	1107,10	III-B
DD2/238	29.09.2017 - 150/2	Yeni Yapı	4	4	1107,10	III-B
DD2/239	06.07.2015-53/56	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/240	06.07.2015-53/55	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/241	06.07.2015-53/53	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/242	06.07.2015-53/52	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/243	06.07.2015-53/51	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DDC2M/244	06.07.2015-53/50	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
TD/245	06.07.2015-53/49	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/246	06.07.2015-53/48	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/247	06.07.2015-53/47	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/248	06.07.2015-53/46	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/249	06.07.2015-53/54	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/250	06.07.2015-53/45	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/251	29.09.2017 - 150/3	Yeni Yapı	2	3	1012,68	IV-B
TD/252	29.09.2017 - 150/4	Yeni Yapı	2	3	1012,68	IV-B
TD/253	29.09.2017 - 150/5	Yeni Yapı	2	3	1012,68	IV-B
TD/254	06.07.2015-53/44	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/255	06.07.2015-53/43	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/256	06.07.2015-53/42	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/257	06.07.2015-53/41	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/258	06.07.2015-53/40	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/259	06.07.2015-53/39	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/260	06.07.2015-53/38	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TD/261	06.07.2015-53/37	Yeni Yapı	2	3	848,88	IV-B
TV2/262	29.09.2017 - 150/6	Yeni Yapı	2	3	1424,10	IV-B
TV2/263	29.09.2017 - 150/7	Yeni Yapı	2	3	1424,10	IV-B
TV2/264	29.09.2017 - 150/8	Yeni Yapı	2	3	1424,10	IV-B
V2/265	06.07.2015-53/36	Yeni Yapı	1	3	1030,19	IV-B
V2/266	06.07.2015-53/35	Yeni Yapı	1	3	1030,19	IV-B
V2/267	06.07.2015-53/34	Yeni Yapı	1	3	1030,19	IV-B
V2/268	06.07.2015-53/33	Yeni Yapı	1	3	1030,19	IV-B
V2/269	06.07.2015-53/32	Yeni Yapı	1	3	1030,19	IV-B
TA4/271	29.09.2017 - 150/9	Tadilat	2	3	1031,72	IV-B
TA4/272	29.09.2017 - 150/10	Yeni Yapı	2	3	1031,72	IV-B
TA4/273	29.09.2017 - 150/11	Yeni Yapı	2	3	1031,72	IV-B
TA2/274	29.09.2017 - 150/12	Yeni Yapı	2	3	1314,90	IV-B
TA2/275	06.07.2015-53/28	Yeni Yapı	2	3	1007,12	IV-B
TA2/276	06.07.2015-53/27	Yeni Yapı	2	3	1007,12	IV-B
TA2/277	06.07.2015-53/26	Yeni Yapı	2	3	1007,12	IV-B
TA2/278	06.07.2015-53/31	Yeni Yapı	2	3	1007,12	IV-B
TA2/279	29.09.2017 - 150/13	Yeni Yapı	2	3	1314,90	IV-B
TA2/280	06.07.2015-53/25	Yeni Yapı	2	3	1007,12	IV-B
TA2/281	29.09.2017 - 150/14	Yeni Yapı	2	3	1314,90	IV-B
TA2/282	06.07.2015-53/24	Yeni Yapı	2	3	1007,12	IV-B
HAVUZLAR/ORTAK HAVUZ MÜSTAKİL HAVUZLAR	29.09.2017 - 150/15	Yeni Yapı			460,96	IV-A
Toplam			249		92.600,76	

1791/2						
Blok Tip/No	Tarih/No	Veriliş Nedeni	Bb Sayısı	Kat Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
/IST. + SOS. TES + OTOPARK	25.07.2014 - 66/120	İstinat Duvarı			27468,16	II-A
DDC1/1	25.07.2014 - 66/74	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DD1/2	25.07.2014 - 66/73	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/3	25.07.2014 - 66/78	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/4	25.07.2014 - 66/77	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/5	25.07.2014 - 66/76	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/6	25.07.2014 - 66/75	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1P/7	25.07.2014 - 66/72	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DDC2/8	25.07.2014 - 66/82	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DD2/9	25.07.2014 - 66/81	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/10	25.07.2014 - 66/80	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/11	25.07.2014 - 66/79	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/12	25.07.2014 - 66/83	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/13	25.07.2014 - 66/84	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/14	25.07.2014 - 66/88	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DDC2M/15	25.07.2014 - 66/87	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DDC1/16	25.07.2014 - 66/86	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DD1/17	25.07.2014 - 66/85	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/18	25.07.2014 - 66/89	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/19	25.07.2014 - 66/91	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/20	25.07.2014 - 66/90	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/21	25.07.2014 - 66/96	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DDC1M/22	25.07.2014 - 66/95	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DDC2/23	25.07.2014 - 66/94	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DD2/24	25.07.2014 - 66/93	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/25	25.07.2014 - 66/92	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/26	25.07.2014 - 66/97	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/27	25.07.2014 - 66/98	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/28	25.07.2014 - 66/100	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DDC2M/29	25.07.2014 - 66/99	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
TD/30	25.07.2014 - 66/106	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/31	25.07.2014 - 66/105	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/32	25.07.2014 - 66/104	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/33	25.07.2014 - 66/103	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/34	25.07.2014 - 66/102	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/35	25.07.2014 - 66/101	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/36	25.07.2014 - 66/109	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
AP1/37	25.07.2014 - 66/108	Yeni Yapı	19	4	3842,90	III-B
AP1/38	29.09.2017-149	Yeni Yapı	19	4	3607,45	III-B
AP1/39	25.07.2014 - 66/107	Yeni Yapı	19	4	4242,80	III-B
AP1/40	25.07.2014 - 66/111	Yeni Yapı	19	4	4242,80	III-B
DDC1/41	25.07.2014 - 66/110	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DD1/42	25.07.2014 - 66/112	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/43	25.07.2014 - 66/113	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/44	25.07.2014 - 66/114	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/45	25.07.2014 - 66/115	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DDC1/46	25.07.2014 - 66/118	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DD1/47	25.07.2014 - 66/117	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DDC1M/48	25.07.2014 - 66/116	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DD1M/49	25.07.2014 - 66/119	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/50	25.07.2014 - 66	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1P/51	25.07.2014 - 66/1	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1M/52	25.07.2014 - 66/2	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/53	25.07.2014 - 66/3	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DDC1M/54	25.07.2014 - 66/4	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DDC2/55	25.07.2014 - 66/5	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DD2/56	25.07.2014 - 66/6	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/57	25.07.2014 - 66/7	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/58	25.07.2014 - 66/8	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/59	25.07.2014 - 66/9	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/60	25.07.2014 - 66/10	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DDC2M/61	25.07.2014 - 66/11	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DDC2/62	25.07.2014 - 66/12	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DD2/63	25.07.2014 - 66/13	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DDC2M/64	25.07.2014 - 66/16	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DD2/65	25.07.2014 - 66/15	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/66	25.07.2014 - 66/14	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B

1791/2						
DDC2M/67	25.07.2014 - 66/17	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
TD/68	25.07.2014 - 66/18	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/69	25.07.2014 - 66/21	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/70	25.07.2014 - 66/20	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/71	25.07.2014 - 66/19	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/72	25.07.2014 - 66/29	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/73	25.07.2014 - 66/32	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/74	25.07.2014 - 66/33	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/75	25.07.2014 - 66/34	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/76	25.07.2014 - 66/37	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/77	25.07.2014 - 66/36	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/78	25.07.2014 - 66/35	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/79	25.07.2014 - 66/39	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TD/80	25.07.2014 - 66/38	Yeni Yapı	2	3	848,90	IV-B
TV2/81	25.07.2014 - 66/23	Yeni Yapı	2	4	1529,52	IV-B
TA2/82	29.09.2017-149/1	Yeni Yapı	2	3	1435,97	IV-B
TA2/83	29.09.2017-149/2	Yeni Yapı	2	3	1435,97	IV-B
TA2/84	29.09.2017-149/3	Yeni Yapı	2	3	1435,97	IV-B
TA2/85	29.09.2017-149/4	Yeni Yapı	2	3	1435,97	IV-B
TV2/86	25.07.2014 - 66/22	Yeni Yapı	2	4	1529,52	IV-B
TV2/87	25.07.2014 - 66/25	Yeni Yapı	2	4	1529,52	IV-B
TV2/88	25.07.2014 - 66/24	Yeni Yapı	2	4	1529,52	IV-B
V2/89	29.09.2017-149/5	Yeni Yapı	1	4	1248,02	IV-B
V2/90	29.09.2017-149/6	Yeni Yapı	1	4	1248,20	IV-B
V2/91	29.09.2017-149/7	Yeni Yapı	1	4	1245,36	IV-B
V2/92	29.09.2017-149/8	Yeni Yapı	1	4	1251,42	IV-B
V2/93	29.09.2017-149/9	Yeni Yapı	1	4	1247,75	IV-B
V2/94	29.09.2017-149/10	Yeni Yapı	1	4	1247,14	IV-B
V2/95	25.07.2014 - 66/26	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/96	25.07.2014 - 66/27	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
V2/97	25.07.2014 - 66/28	Yeni Yapı	1	4	1030,19	IV-B
TA1/98	29.09.2017-149/11	Yeni Yapı	2	2	1066,56	IV-B
TA1/100	25.07.2014 - 66/31	Yeni Yapı	2	2	759,76	IV-B
TA1/101	25.07.2014 - 66/30	Yeni Yapı	2	2	759,76	IV-B
TA1/102	25.07.2014 - 66/40	Yeni Yapı	2	2	759,76	IV-B
DDC1/103	25.07.2014 - 66/43	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DD1/104	25.07.2014 - 66/42	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/105	25.07.2014 - 66/41	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DDC1M/106	25.07.2014 - 66/44	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DDC1/107	25.07.2014 - 66/46	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DD1/108	25.07.2014 - 66/45	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/109	25.07.2014 - 66/48	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/110	25.07.2014 - 66/47	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DD1/111	25.07.2014 - 66/51	Yeni Yapı	4	3	861,22	III-B
DDC1M/112	25.07.2014 - 66/50	Yeni Yapı	4	3	865,20	III-B
DDC2/113	25.07.2014 - 66/49	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DD2/114	25.07.2014 - 66/55	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DDC2M/115	25.07.2014 - 66/53	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DDC2/116	25.07.2014 - 66/54	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DD2/117	25.07.2014 - 66/52	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/118	25.07.2014 - 66/57	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/119	25.07.2014 - 66/56	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/120	25.07.2014 - 66/60	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/121	25.07.2014 - 66/59	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/122	25.07.2014 - 66/58	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DDC2M/123	25.07.2014 - 66/61	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DDC2/124	25.07.2014 - 66/62	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DD2/125	25.07.2014 - 66/63	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/126	25.07.2014 - 66/65	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/127	25.07.2014 - 66/64	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DDC2M/128	25.07.2014 - 66/67	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DDC2/129	25.07.2014 - 66/66	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
DD2/130	25.07.2014 - 66/68	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/131	25.07.2014 - 66/69	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DD2/132	25.07.2014 - 66/71	Yeni Yapı	4	4	1123,80	III-B
DDC2M/133	25.07.2014 - 66/70	Yeni Yapı	4	4	1153,45	III-B
HAVUZLAR/	29.09.2017-149/12	Yeni Yapı			460,59	II-B
Toplam			497		174.969,35	

Gayrimenkullerin yapı ruhsat bilgilerine ilişkin özet tablo aşağıda sunulmuştur.

Özet			
Ada/Parsel	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
1789/2	III-B	43.450,30	62.542,96
	IV-B	19.092,66	
1789/3	III-B	21.016,08	21.016,08
1789/4	IV-B	23.558,30	23.558,30
1790/3	III-B	19.321,14	20.966,98
	IV-B	1.645,84	
1790/4	III-B	54.711,61	92.600,76
	IV-A	460,96	
	IV-B	37.428,19	
1791/2	II-A	27.468,16	174.969,35
	II-B	460,59	
	III-B	104.276,34	
	IV-B	42.764,26	

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Yapılara ilişkin yapı denetimleri Oruçreis Mah. Tekstil Kent Caddesi Tekstil Kent Sitesi, A22 Blok, No:10A, İç Kapı No:101 Esenler/İSTANBUL adresli Al Yavuz Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Köy Projesi'nin konumlu olduğu parseller, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada 2-3-4 parseller, 1790 ada 1-3-4 parseller, 1791 ada 2-3-4 parseller toplam 343.062,46 m² yüzölçümlüdür.
- Parseller eğimli topografik yapıya sahiptir.
- Proje için ruhsatlar yeni alınmış, inşai faaliyetler devam etmekte olup, tamamlanma seviyesi %50,37'dir.
- Parsel üzerindeki projeye ilişkin nitelik ve çarşaf listede yer alan tiplere göre satılabilir minimum ve maksimum alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

1789/2-Apartman Blokları		
Alan		
Tip	Min	Maks
1+1	67,12	76,4
2+1	94,25	103,81
1+1 DUBLEKS	126,1	132,86
2+1 DUBLEKS	171,2	178,3

1789/2-Villa Blokları		
Alan		
Tip	Min	Maks
3+1	196,07	
4+1	193,97	319,15
3+1 DUBLEKS	190,55	205,74
4+1 DUBLEKS	212,75	

1789/4-Villa Blokları		
Alan		
Tip	Min	Maks
4+1	308,91	319,15
5+1	322,16	
6+1	391,74	

1791/2-Apartman Blokları		
Alan		
Tip	Min	Maks
1+1	76,73	92,88
2+1	106,85	124,13
2+1 DUBLEKS	144,08	152,91
3+1 DUBLEKS	202,59	207,59

1791/2-Villa Blokları		
Alan		
Tip	Min	Maks
3+1	181,46	196,07
3+1 DUBLEKS	187,75	205,74
4+1	184,92	319,15
4+1 DUBLEKS	198,08	
5+1	322,16	335,13
6+1	391,74	

1790/4-Villa Blokları		
Alan		
Tip	Min	Maks
3+1	196,07	
4+1	193,91	196
3+1 DUBLEKS	190,55	205,74
4+1 DUBLEKS	212,75	

1790/3-Konut Blokları		
Alan		
Tip	Min	Maks
1+1	52,06	90,56
2+1	92,33	127,03
3+1	144,3	152,88
1+1 DUBLEKS	107,05	117,91
2+1 DUBLEKS	110,66	159,8
3+1 DUBLEKS	160,5	209,44

1790/3-İşyeri	
Alan	
Min	Maks
78,41	243,92

- Parsel üzerindeki projede yer alan bağımsız birimlerin nitelik ve çarşaf listede yer alan tiplere göre satılabilir alanlarla birlikte, yönetim planı ile tahsis edilen alanlar ve eklenti alanlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

TÜM BB	BB Tipi	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Depo Alanı	Eklenti Alanı-Teknik Alan	Eklenti Alanı Otopark Alan	Eklenti Alanı Teras Alan	Tahsis Alanı Bahçe Alan
	1+1	92	6.728,84	513,65	0,00	0,00	0,00	1.172,50
2+1	63	6.720,34	357,26	0,00	0,00	0,00	1.466,46	
3+1	48	8.980,37	177,01	0,00	0,00	310,96	5.928,25	
4+1	184	45.416,73	269,07	1.723,23	2.684,04	154,06	23.470,88	
5+1	10	3.299,42	0,00	68,56	736,52	47,56	3.101,91	
6+1	23	9.010,02	0,00	300,96	492,04	402,64	15.083,86	
1+1 DUBLEKS	19	2.310,67	100,62	0,00	0,00	0,00	0,00	
2+1 DUBLEKS	45	7.244,15	252,25	0,00	0,00	0,00	0,00	
3+1 DUBLEKS	462	89.770,59	1.693,85	0,00	0,00	1.128,26	9.687,24	
4+1 DUBLEKS	23	4.643,86	81,75	0,00	0,00	238,51	3.363,69	
İŞYERİ	24	3.119,55	103,53	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOPLAM	993	187.244,54	3.548,99	2.092,75	3.912,60	2.281,99	63.274,80	

Parsellere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.





5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Projede alanında inşai faaliyetler kısmen başlamıştır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Yakın çevresinde nitelikli konut-villa projelerinin yer alması.
- Projenin konumlandığı bölgenin doğal güzelliklere sahip olması,
- Proje bünyesinde çarşı ve sosyal donatı alanlarının yer alacak olması.

Olumsuz Özellikler

- Şehir merkezine uzak olmasından dolayı ulaşım imkanlarının kısıtlı olması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansiyacak etkileri.

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

Yapılan incelemelere göre;

- Rapora konu parseller 27.09.2012 tarih 7277 yevmiye numarası ile imar uygulaması işlemi ile T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 03.07.2014 tarihinde satış işlemi sonucu Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu taşınmazların imar durumları doğrultusunda içerisinde sosyal donatı alanları bulunan villa tipi konut projesinin en etkin ve verimli kullanımının niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Müşteri talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 993 adet bağımsız birimin tamamlanması halindeki güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespiti yapılmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal s¼reç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11'inci böl¼mlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkul¼n Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. ve Siyah Kalem Mühendislik İnşaat San. Tic. LTD. Şti. arasında imzalanmıştır. Protokole göre 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 Toplam Gelir Oranı (ASKŞPGO) %32,25'dir.

6.4 Emsal Araştırması

Bölgede rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal araştırması aşağıda sunulmuştur.

6.4.1 Arsa Emsal Araştırması



Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	H	İlgilisi	Açıklama
1	10.300.000,00	4.000,00	2.575,00	-	Konut	0,3	6,5	İpekyolu Gayrimenkul 0212 202 70 70	Müstakil Tapu
2	2.500.000,00	2.432,00	1.027,96	-	Konut	0,3	6,5	Maslak Gayrimenkul 0533 688 37 38	Müstakil Tapu
3	300.000,00	137,00	2.189,78	1417/11	Konut	0,3	6,5	Remax Ahenk 0212 342 43 42	Hisseli Tapu
4	765.000,00	300,00	2.550,00	1466/35	Konut	0,3	6,5	Sahibi 0536 846 73 46	Hisseli Tapu
5	360.000,00	125,00	2.880,00	1411/14	Konut	0,3	6,5	Sahibi 0532 552 43 95	Hisseli Tapu

Sarıyer Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere göre rapora konu parselin bulunduğu Tarakçı Caddesi 2018 yılı emlak vergisine esas sokak rayiç birim m² değeri 1.093,18 ₺/m² olduğu öğrenilmiştir.

6.4.2 Konut – Villa Emsal Araştırması

Proje	Nitelik	Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺/m ²	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺/m ²	İlgilisi
Köy 1. Etap	Apartman	3+1	210,00	213,00	1.757.000,00	1.820.000,00	8.366,67	8.544,60	Satış Ofisi 0212 202 64 64
	Çift Dupleks	Bahçe Dupleksi Köşe 3+1	210,00		2.601.000,00		12.385,71		
		Teras Dupleks 3+1	195,00		1.769.000,00		9.071,79		
		Teras Dupleks Köşe 3+1	202,00		1.870.000,00		9.257,43		
	Sıra Ev	4+1	335,00		3.653.000,00		10.904,48		
	İkiz Villa	4+1	336,00	457,00	4.070.000,00	4.840.000,00	12.113,10	10.590,81	
	Büyük İkiz Villa	5+1	623,00		5.930.000,00		9.518,46		
	Müstakil Villa	6+1	691,00		9.258.000,00		13.397,97		
Köy 2. Etap	Apartman	1+1	80,00	137,00	795.000,00	1.159.000,00	9.937,50	8.459,85	
		2+1	104,00	182,00	1.291.000,00	1.561.000,00	12.413,46	8.576,92	
	Çift Dupleks	Teras Dupleks 3+1	195,00		1.952.000,00		10.010,26		
		Zemin Simpleks	200,00		2.709.000,00		13.545,00		
	Sıra Ev	4+1	332,00		3.924.000,00		11.819,28		
	İkiz Villa	4+1	457,00		4.773.000,00		10.444,20		
Ormanada	Villa	5+1	399,00	408,50	7.740.000,00	8.540.000,00	19.398,50	20.905,75	
		4+1	368,00	379,50	7.030.000,00	8.420.000,00	19.103,26	22.187,09	
		5+1	469,00	478,20	9.650.000,00	10.130.000,00	20.575,69	21.183,61	
Dragani Sitesi	Villa	3+1	200,00		1.600.000,00		8.000,00		
		4+1	205,00		2.000.000,00		9.756,10		
Alaçatı Evleri	Villa	5+2	450,00		9.000.000,00		20.000,00		
Rumeli Konakları	Villa	5+1	440,00		6.875.000,00		15.625,00		

6.4.3 Ticaret Emsal Araştırması

Konum	Nitelik	Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺/m ²	İlgilisi
Zekeriya köy Mah.	Dükkan	80,00	900.000,00	11.250,00	Mukadder Emlak 0212 288 36 36
Zekeriya köy Mah.	Dükkan + Depo	400,00	2.250.000,00	5.625,00	Sahibi 0532 065 26 24
Zekeriya köy Mah.	Dükkan	45,00	315.000,00	7.000,00	Semih Özkan 0212 202 83 53
Zekeriya köy Mah.	Dükkan	22,00	350.000,00	15.909,09	Hedef Emlak 0212 342 20 40

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

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

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

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

Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, ana caddeye cepheli olmaları, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

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

Ada/Parsel	Yüzölçüm, m ²	Fonksiyon	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺
1789/2	51.880,88	Konut Alanı	1.400,00	72.633.232,00
1789/3	7.603,30	Ticaret + Konut	3.000,00	22.809.900,00
1789/4	25.235,23	Konut Alanı	1.400,00	35.329.322,00
1790/1	795,72	Sağlık Tesisi	1.100,00	875.292,00
1790/3	9.188,44	Ticaret + Konut	3.000,00	27.565.320,00
1790/4	79.215,81	Konut Alanı	1.400,00	110.902.134,00
1791/2	149.511,21	Konut Alanı	1.400,00	209.315.694,00
1791/3	1.134,67	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	3.100,00	3.517.477,00
1791/4	18.497,20	Ticaret + Konut	3.000,00	55.491.600,00
Toplam	343.062,46			538.439.971,00

Arsa değeri toplam 538.439.971,00 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (II-A yapı sınıfı 369,00 ₺/m², II-B yapı sınıfı 483,00 ₺/m², III-B yapı sınıfı 966,00 ₺/m², IV-A yapı sınıfı 1.016,00 ₺/m², IV-B yapı sınıfı 1.177,00 ₺/m²) Projenin nitelikli bir proje olması nedeniyle birim maliyetler yaklaşık % 10 civarında arttırılmıştır.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Proje için ruhsatlar yeni alınmış inşai faaliyetler devam etmekte olup, tamamlanma seviyesi %50,37'dir. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje kapsamında yer alan 1791 ada 3 ve 4 parsellerin ruhsat işlemleri tamamlanmadığından, bu parseller maliyet (yapı) değeri tespiti hesabına dahil edilmemiştir.

Ada/Parsel	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri
1789/2	43.450,30	III-B	1.050,00	45.622.815,00
	19.092,66	IV-B	1.300,00	24.820.458,00
1789/3	21.016,08	III-B	1.050,00	22.066.884,00
1789/4	23.558,30	IV-B	1.300,00	30.625.790,00
1790/3	19.321,14	III-B	1.050,00	20.287.197,00
	1.645,84	IV-B	1.300,00	2.139.592,00
1790/4	54.711,61	III-B	1.050,00	57.447.190,50
	460,96	IV-A	1.100,00	507.056,00
	37.428,19	IV-B	1.300,00	48.656.647,00
1791/2	27.468,16	II-A	400,00	10.987.264,00
	460,59	II-B	550,00	253.324,50
	104.276,34	III-B	1.050,00	109.490.157,00
	42.764,26	IV-B	1.300,00	55.593.538,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler	396.414,19		5%	21.424.895,65
Toplam				449.922.808,65

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	538.439.971,00
Yapının Tamamlanma Oranı	50,37%
Yapının Mevcut Durum Değeri	226.626.118,72
Toplam Değer	765.066.089,72

olarak hesap edilmiştir.

Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	765.066.089,72
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	32,25%
Emlak Konut G.Y.O A.Ş. Payı	49.346.762,79
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Mevcut Durum Değeri, ₺ (Arsa Değeri)	538.439.971,00

Buna göre projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri **538.439.971,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	538.439.971,00
Yapı Değeri	449.922.808,65
Toplam Değer	988.362.779,65

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 988.362.779,65 ₺ olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Proje bünyesindeki 1789/2-3-4 parseller, 1790/3-4 parseller ve 1791 ada 2 parsellere ilişkin mimari projeler ve yapı ruhsatları bulunmakta olup, konu parsellere ilişkin tarafımıza beyan edilen çarşaf listede 993 adet bağımsız birim yer almaktadır.

1791/3-4 parsellerin ruhsat işlemleri tamamlanmadığından mevcut yapılaşma koşulları çerçevesinde toplam satılabilir emsal inşaat alanları hesaplanmış, alanlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Emsal İnşaat Alanı Hesabı	
1791 ada 3 parsel Arsa Yüzölçümü, m ²	1.134,67 m ²
1791 ada 4 parsel Arsa Yüzölçümü, m ²	18.497,20 m ²
Toplam Arsa Yüzölçümü, m²	19.631,87 m²
Ticaret + Konut Alanı Yüzölçümü, m ²	18.497,20 m ²
Kaks	0,80
Hmaks	9,50 m
Emsal İnşaat Alanı, m ²	14.797,76 m ²
Bodrum Kat Alanı, m ²	4.932,59 m ²
Çatı Kat Alanı, m ² (Emsal İnşaat Alanının %10'u)	1.479,78 m ²
Toplam Konut + Ticaret Alanı Satılabilir İnşaat Alanı, m²	21.210,12 m²
Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı Yüzölçümü, m ²	1.134,67 m ²
Kaks	1,00
Emsal İnşaat Alanı, m ²	1.134,67 m ²
Toplam Özel Kültürel Tesis Alanı Satılabilir İnşaat Alanı, m² (Emsal İnşaat Alanının %30 fazlası)	1.475,07 m²
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, m²	22.685,19 m²
Satılabilir Konut Alanı, m² (Toplam Satılabilir İnşaat Alanının %65'i)	14.745,38 m²
Satılabilir Konut Alanı, m² (Toplam Satılabilir İnşaat Alanının %35'u)	7.939,82 m²
Diğer Alanlar (Otopark, Teknik Hacim, Ortak Alanlar), (Toplam Satılabilir Alanının %20 Fazlası), m ²	4.537,04 m ²
Toplam İnşaat Alanı, m² (Satışa konu olmayan alanlar dahil)	27.222,23 m²

Çarşaf listede yer alan 993 adet bağımsız birim 1789/2-4 parseller, 1790/3-4 parseller ve 1791 ada 2 parsellerde yer almaktadır. 1789 ada 3 parselin çarşaf listesi bulunmadığından satılabilir alanları yapı ruhsatlarından alınmıştır.

Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Satılabilir Alan, m ²								
Ada/ Parsel	Çarşaf Liste			Ruhsat, m ²	Emsal İnşaat Alanı, m ²	Konut Toplam, m ²	İşyeri Toplam, m ²	Toplam
	Konut, m ²	İşyeri, m ²	Depo, m ²					
1789/2	35.389,71					35.389,71		35.389,71
1789/3				12.014,44		7.199,67	4.814,77	12.014,44
1789/4	9.289,46					9.289,46		9.289,46
1790/3	6.081,78	3.119,55	103,53			6.081,78	3.223,08	9.304,86
1790/4	34.695,11					34.695,11		34.695,11
1791/2	98.668,93					98.668,93		98.668,93
1791/3-4 (Ruhsatı Bulunmayan Parseller)					22.685,19	14.745,38	7.939,82	22.685,19
Toplam						206.070,04	15.977,67	222.047,70

Proje için tahmini satış projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Konut Satış Hızı, %	56%	58%	32%	10%
Ticaret Satış Hızı, %	0%	0%	50%	50%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değeri 7.500,00 ₺/m², ticari birimler için ortalama satış birim değeri 16.000,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	7.500,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	1.417,05
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, ₺	16.000,00
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, \$	3.023,03

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 26.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,2832 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 26.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,2927 TL olarak belirtilmiştir.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde %11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

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

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

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

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	2.647.259.996,13
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	32,25%
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı, TL	853.741.348,75

Gelir Yaklaşımı ile Emlak Konut GYO A.Ş. Payı 853.741.348,75 TL olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevede; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ise ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen değeri takdir edilmiştir. Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	988.362.780
Gelir Yaklaşımı	2.647.259.996

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada 2-3-4 parseller ve 1790 ada 1-3-4 parseller, 1791 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Köy Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumdan Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamında yer alan 993 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada 2-3-4 parseller, 1790 ada 1-3-4 parseller, 1791 ada 2-3-4 parseller üzerinde yer alan Köy Projesi'ne ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KDV Hariç Takdir Edilen Değerler	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	785.222.492,25	148.359.531,48
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO. A.Ş. Payına Düşen Değeri	538.439.971,00	101.732.569,58
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	2.647.259.996,13	500.171.934,20
Projenin Tamamlanması Durumuyla Emlak Konut GYO. A.Ş. Payına Düşen Değeri	853.741.348,75	161.305.448,78



Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



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