



2017



MASLAK 1453 PROJESİ
Sarıyer/İSTANBUL

2017/0074

05.09.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 16.05.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 05.09.2017 tarihinde, 2017/0074 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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



beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	16.05.2017
DEĞERLEME TARİHİ	25.08.2017
RAPOR TARİHİ	05.09.2017
RAPOR NO	20170074
RAPOR TÜRÜ	Kira Değer Tespiti
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKKI	Tam Mülkiyet
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu Parsel Üzerindeki Maslak 1453 Projesi
KOORDİNATLARI	41.117590, 29.008827
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 3.2. ve 3.2.1.
İMAR DURUMU	Rapor konusu parseller, 19.01.2016 T.T. Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadırlar. (Bkz. Madde 3.3.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Maslak 1453 Projesi bünyesinde geliştirilmekte olan 231 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki aylık kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
231 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Aylık Toplam Kira Değeri	4.966.300,00	1.439.507,25
231 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Aylık Toplam Kira Değeri	5.860.234,00	1.698.618,55

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,45 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile yapılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde iskani almış A1-A2-A3-A4-A5-B4-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14 Blokların bina, diğer blokların proje başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda ekli tabloda dağıtılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	10
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	17
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	20
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	20
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	21
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	21
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	23
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	31
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	31
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	31
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	31
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	31
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	31
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	39
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	40
4.1.	Değer Tanımları.....	40
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	40
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	40
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	40
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	41
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	41
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	41

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	41
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	42
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	42
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	42
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	42
4.3.2.	Varsayımlar	43
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	43
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	43
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	44
4.3.6.	Şerefiye	44
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	44
4.3.8.	Rapor Tarihi	44
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	45
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	45
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve Genel Değerlendirme	46
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	49
5.3.2.	Sarıyer İlçesi (*).....	51
5.3.3.	Maslak Semti.....	53
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	54
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	54
6.2.	Taşınmazların Piyasa Yaklaşımı ile Kira Değerlerinin Tespiti.....	55
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	57

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 05.09.2017 tarihinde, 2017/0074 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, "İstanbul Şişli Ayazağa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamındaki, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesi bünyesinde geliştirilmekte olan 231 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda aylık kira rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 05.09.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.05.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesi bünyesinde geliştirilmekte olan 231 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda aylık kira rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

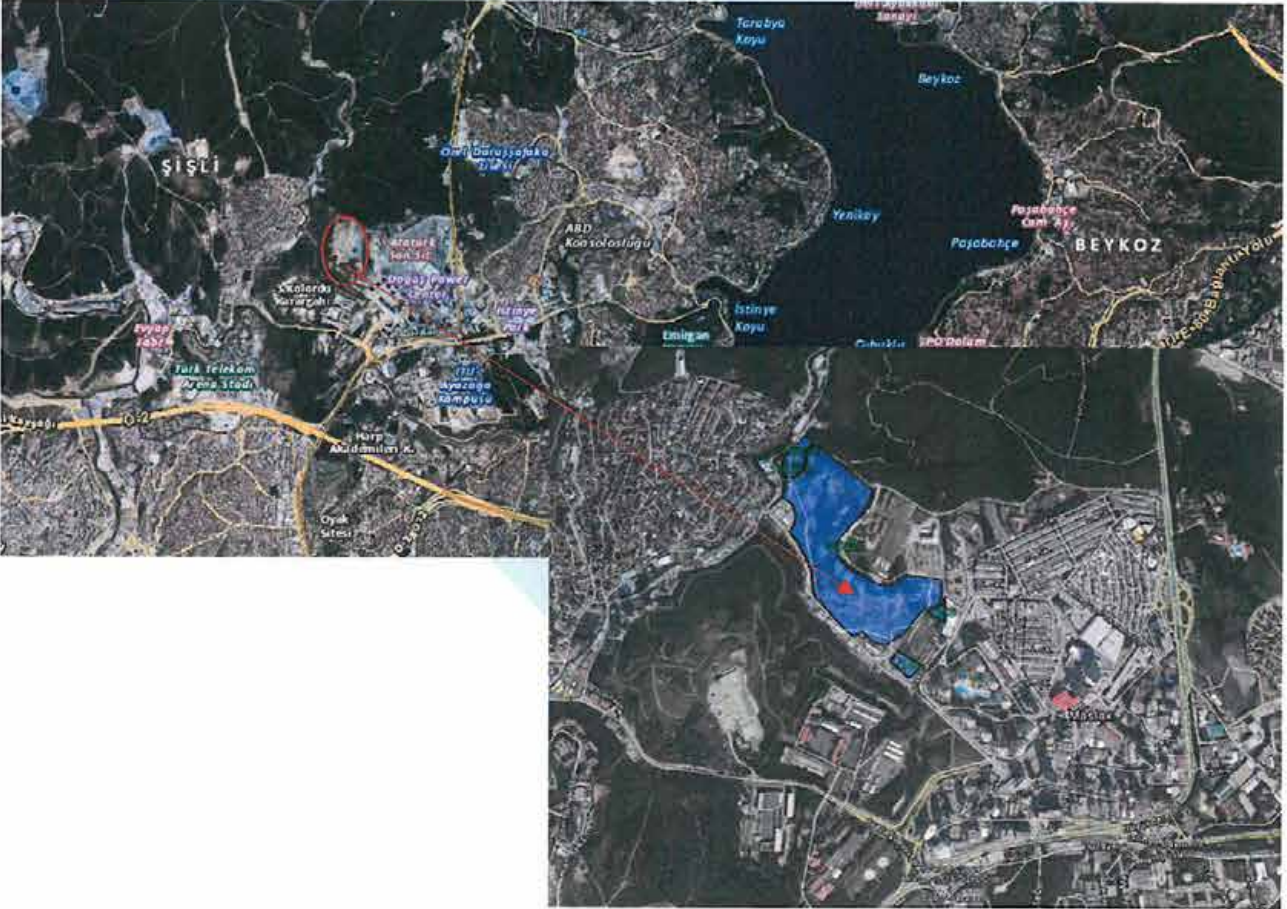


3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Değerleme konusu Maslak 1453 Projesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parseller üzerinde yer almaktadır.

Projeye ulaşım; Büyükdere Caddesi'ni dik kesen Cendere Yolu ve bu yolu da dik kesen Hadım Kuru Yolu (Ayaza Köyü Yolu) takip edilerek sağlanmaktadır. Taşınmaz Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yoluna yaklaşık 2.5 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü bağlantı yoluna yaklaşık 6 km ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü bağlantı yoluna yaklaşık 17 km mesafededir.

Proje yakın çevresinde Ayazağa Köyü, Fatih Ormanı, Mashattan Projesi, 42 Maslak Projesi, My Home Maslak, Uniq İstanbul, Oyak Sitesi, Beykent Üniversitesi, İstinye Park AVM, Darüşşafaka, Boğaziçi İmar Müdürlüğü, Acıbadem Maslak Hastanesi, Parkorman, İETT Ayazağa Garajı, Atatürk Oto Sanayi Sitesi, 3. Kolordu Komutanlığı, İstanbul Teknik Üniversitesi ve Renault Oyak Arazisi bulunmaktadır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu 231 adet bağımsız bölümlerin bir kısmı için kat irtifakı kurulmuş, bir kısmı kat mülkiyetine geçmiş olup beher bağımsız bölümün tapu kayıt bilgileri raporumuz ekinde sunulmuştur.

SAHİBİ-HİSSESİ : Emlak Konut GYO A.Ş.-Tam
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Sarıyer
MAHALLESİ : M. Ayazağa
ADA NO : 10622
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : A1-A2-A3-A4-A5-B4-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-T1-T2-T3 Betonarme Bloklar Kİ'den KM'ye geçmiştir. Diğer Bloklar Kİ'den KM'ye Geçmemiştir.
YÜZÖLÇÜMÜ : 183.484,18
TAPU TARİHİ : 06.10.2016
YEVMIYE NO : 9875

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
1	A1	1-2.Bodrum Kat	152	Ofis ve İşyeri	118/800186	214	21143
2	A1	1-2.Bodrum Kat	153	Ofis ve İşyeri	522/800186	214	21144
3	A1	1-2.Bodrum Kat	154	Ofis ve İşyeri	152/800186	214	21145
4	A1	1-2.Bodrum Kat	155	Ofis ve İşyeri	340/800186	214	21146
5	A1	1-2-3.Bodrum Kat	156	Ofis ve İşyeri	348/800186	214	21147
6	A1	1-2-3.Bodrum Kat	157	Ofis ve İşyeri	404/800186	214	21148
7	A1	1-2-3.Bodrum Kat	158	Ofis ve İşyeri	468/800186	214	21149
8	A2	1-2.Bodrum Kat	260	Ofis ve İşyeri	106/800186	217	21409
9	A2	1-2-3.Bodrum Kat	261	Ofis ve İşyeri	520/800186	217	21410
10	A2	1-2.Bodrum Kat	262	Ofis ve İşyeri	178/800186	217	21411
11	A2	1-2-3.Bodrum Kat	263	Ofis ve İşyeri	338/800186	217	21412
12	A2	1-2-3.Bodrum Kat	264	Ofis ve İşyeri	370/800186	217	21413
13	A2	1-2-3.Bodrum Kat	265	Ofis ve İşyeri	344/800186	217	21414
14	A2	1-2-3.Bodrum Kat	266	Ofis ve İşyeri	546/800186	217	21415
15	A3	Zemin-1. Kat	226	Ofis ve İşyeri	226/800186	219	21641
16	A3	Zemin-1. Kat	227	Ofis ve İşyeri	750/800186	219	21642
17	A3	Zemin-1. Kat	228	Ofis ve İşyeri	310/800186	219	21643
18	A4	1-2-3. Bodrum Kat	260	Ofis ve İşyeri	734/800186	222	21903
19	A4	1-2-3. Bodrum Kat	261	Ofis ve İşyeri	452/800186	222	21904
20	A4	1-2-3. Bodrum Kat	262	Ofis ve İşyeri	318/800186	222	21905
21	A4	1-2-3. Bodrum Kat	263	Ofis ve İşyeri	356/800186	222	21906
22	A4	1-2-3. Bodrum Kat	264	Ofis ve İşyeri	196/800186	222	21907
23	A5	1.Bodrum-Zemin-1. Kat	226	Ofis ve İşyeri	348/800186	224	22133
24	A5	1.Bodrum-Zemin-1. Kat	227	Ofis ve İşyeri	254/800186	224	22134

SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
25	A5	Zemin-1. Kat	228	Ofis ve İşyeri	140/800186	224	22135
26	A5	Zemin-1. Kat	229	Ofis ve İşyeri	216/800186	224	22136
27	A5	Zemin-1. Kat	230	Ofis ve İşyeri	236/800186	224	22137
28	A5	Zemin-1. Kat	231	Ofis ve İşyeri	334/800186	224	22138
29	A5	1.Bodrum-Zemin-1. Kat	232	Ofis ve İşyeri	402/800186	224	22139
30	B1	1.Bodrum-Zemin-1. Kat	332	Ofis ve İşyeri	442/800186	227	22471
31	B1	1.Bodrum-Zemin-1. Kat	333	Ofis ve İşyeri	144/800186	227	22472
32	B1	1.Bodrum-Zemin-1. Kat	334	Ofis ve İşyeri	338/800186	227	22473
33	B1	1.Bodrum-Zemin-1. Kat	335	Ofis ve İşyeri	376/800186	227	22474
34	B3	Zemin-1. Kat	323	Ofis ve İşyeri	208/800186	231	22843
35	B3	Zemin-1. Kat	324	Ofis ve İşyeri	176/800186	231	22844
36	B3	Zemin-1. Kat	325	Ofis ve İşyeri	158/800186	231	22845
37	B3	Zemin-1. Kat	326	Ofis ve İşyeri	134/800186	231	22846
38	B3	Zemin-1. Kat	327	Ofis ve İşyeri	266/800186	231	22847
39	B4	Zemin-1. Kat	237	Ofis ve İşyeri	142/800186	234	23084
40	B4	Zemin-1. Kat	238	Ofis ve İşyeri	158/800186	234	23085
41	B4	Zemin-1. Kat	239	Ofis ve İşyeri	316/800186	234	23086
42	C1	Zemin Kat	148	Ofis ve İşyeri	40/800186	235	23234
43	C1	1.Bodrum-Zemin-1. Kat	149	Ofis ve İşyeri	460/800186	235	23235
44	C1	1.Bodrum-Zemin-1. Kat	150	Ofis ve İşyeri	304/800186	235	23236
45	C1	1.Bodrum-Zemin-1. Kat	151	Ofis ve İşyeri	288/800186	235	23237
46	C2	3-2-1.Bodrum Kat	149	Ofis ve İşyeri	674/800186	237	23386
47	C2	3-2-1.Bodrum Kat	150	Ofis ve İşyeri	124/800186	237	23387
48	C2	3-2-1.Bodrum Kat	151	Ofis ve İşyeri	400/800186	237	23388
49	C2	3-2-1.Bodrum Kat	152	Ofis ve İşyeri	238/800186	237	23389
50	C2	3-2-1.Bodrum Kat	153	Ofis ve İşyeri	314/800186	237	23390
51	C2	3-2-1.Bodrum Kat	154	Ofis ve İşyeri	194/800186	237	23391
52	C3	3-2-1.Bodrum Kat	149	Ofis ve İşyeri	698/800186	238	23540
53	C3	2-1.Bodrum Kat	150	Ofis ve İşyeri	122/800186	238	23541
54	C3	3-2-1.Bodrum Kat	151	Ofis ve İşyeri	444/800186	238	23542
55	C3	3-2-1.Bodrum Kat	152	Ofis ve İşyeri	336/800186	238	23543
56	C3	3-2-1.Bodrum Kat	153	Ofis ve İşyeri	330/800186	238	23544
57	C3	2-1.Bodrum Kat	154	Ofis ve İşyeri	162/800186	238	23545
58	C4	15. Kat	115	Ofis ve İşyeri	90/800186	239	23660
59	C4	2-1.Bodrum Kat	119	Ofis ve İşyeri	154/800186	239	23664
60	C4	3-2-1.Bodrum Kat	120	Ofis ve İşyeri	422/800186	239	23665
61	C4	3-2-1.Bodrum Kat	121	Ofis ve İşyeri	242/800186	239	23666
62	C4	3-2-1.Bodrum Kat	122	Ofis ve İşyeri	322/800186	240	23667
63	C4	2-1.Bodrum Kat	123	Ofis ve İşyeri	172/800186	240	23668
64	C5	2-1.Bodrum Kat	118	Ofis ve İşyeri	108/800186	241	23786
65	C5	2-1.Bodrum Kat	119	Ofis ve İşyeri	134/800186	241	23787
66	C5	3-2-1.Bodrum Kat	120	Ofis ve İşyeri	542/800186	241	23788
67	C5	3-2-1.Bodrum Kat	121	Ofis ve İşyeri	390/800186	241	23789
68	C5	3-2-1.Bodrum Kat	122	Ofis ve İşyeri	376/800186	241	23790

SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
69	C5	2-1.Bodrum Kat	123	Ofis ve İşyeri	220/800186	241	23791
70	C5	2-1.Bodrum Kat	124	Ofis ve İşyeri	170/800186	241	23792
71	C6	Zemin-1. Kat	78	Ofis ve İşyeri	158/800186	242	23870
72	C6	Zemin-1. Kat	79	Ofis ve İşyeri	258/800186	242	23871
73	C6	Zemin-1. Kat	80	Ofis ve İşyeri	376/800186	242	23872
74	C7	Zemin-1. Kat	85	Ofis ve İşyeri	500/800186	242	23957
75	C7	Zemin-1. Kat	86	Ofis ve İşyeri	328/800186	242	23958
76	C7	Zemin-1. Kat	87	Ofis ve İşyeri	270/800186	242	23959
77	C7	Zemin-1. Kat	88	Ofis ve İşyeri	180/800186	242	23960
78	C8	Zemin-1. Kat	149	Ofis ve İşyeri	338/800186	244	24109
79	C8	Zemin-1. Kat	150	Ofis ve İşyeri	208/800186	244	24110
80	C8	Zemin-1. Kat	151	Ofis ve İşyeri	176/800186	244	24111
81	C9	3-2-1.Bodrum Kat	118	Ofis ve İşyeri	220/800186	245	24229
82	C9	3-2-1.Bodrum Kat	119	Ofis ve İşyeri	304/800186	245	24230
83	C9	3-2-1.Bodrum Kat	120	Ofis ve İşyeri	224/800186	245	24231
84	C9	3-2-1.Bodrum Kat	121	Ofis ve İşyeri	346/800186	245	24232
85	C9	3-2-1.Bodrum Kat	122	Ofis ve İşyeri	476/800186	245	24233
86	C9	3-2-1.Bodrum Kat	123	Ofis ve İşyeri	410/800186	245	24234
87	C9	3-2-1.Bodrum Kat	124	Ofis ve İşyeri	172/800186	245	24235
88	C10	3-2-1.Bodrum Kat	118	Ofis ve İşyeri	250/800186	246	24353
89	C10	3-2-1.Bodrum Kat	119	Ofis ve İşyeri	356/800186	246	24354
90	C10	3-2-1.Bodrum Kat	120	Ofis ve İşyeri	220/800186	246	24355
91	C10	3-2-1.Bodrum Kat	121	Ofis ve İşyeri	396/800186	246	24356
92	C10	3-2-1.Bodrum Kat	122	Ofis ve İşyeri	592/800186	246	24357
93	C10	3-2-1.Bodrum Kat	123	Ofis ve İşyeri	364/800186	246	24358
94	C11	3-2-1.Bodrum Kat	149	Ofis ve İşyeri	256/800186	248	24507
95	C11	3-2-1.Bodrum Kat	150	Ofis ve İşyeri	352/800186	248	24508
96	C11	3-2-1.Bodrum Kat	151	Ofis ve İşyeri	280/800186	248	24509
97	C11	3-2-1.Bodrum Kat	152	Ofis ve İşyeri	394/800186	248	24510
98	C11	2-1.Bodrum Kat	153	Ofis ve İşyeri	238/800186	248	24511
99	C11	3-2-1.Bodrum Kat	154	Ofis ve İşyeri	474/800186	248	24512
100	C12	Zemin-1.Kat	114	Ofis ve İşyeri	942/800186	249	24626
101	C12	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	115	Ofis ve İşyeri	268/800186	249	24627
102	C13	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	85	Ofis ve İşyeri	522/800186	250	24712
103	C13	Zemin-1.Kat	86	Ofis ve İşyeri	208/800186	250	24713
104	C13	Zemin-1.Kat	87	Ofis ve İşyeri	154/800186	250	24714
105	C13	Zemin-1.Kat	88	Ofis ve İşyeri	236/800186	250	24715
106	C13	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	89	Ofis ve İşyeri	510/800186	250	24716
107	C14	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	78	Ofis ve İşyeri	456/800186	251	24794
108	C14	Zemin-1.Kat	79	Ofis ve İşyeri	172/800186	251	24795
109	C14	Zemin-1.Kat	80	Ofis ve İşyeri	118/800186	251	24796
110	C14	Zemin-1.Kat	81	Ofis ve İşyeri	138/800186	251	24797
111	C14	Zemin-1.Kat	82	Ofis ve İşyeri	336/800186	251	24798
112	C14	1.Bodrum-Zemin-1.Kat	83	Ofis ve İşyeri	360/800186	251	24799

SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
113	C15	Zemin-1.Kat	166	Ofis ve İşyeri	184/800186	252	24965
114	C15	Zemin-1.Kat	167	Ofis ve İşyeri	288/800186	252	24966
115	F1	7-8.Bodrum Kat	1	Ofis ve İşyeri	14378/800186	253	24967
116	OA	1.Bodrum-Zemin Kat	1	Ofis ve İşyeri	528/800186	255	25176
117	OA	1.Bodrum-Zemin Kat	2	Ofis ve İşyeri	656/800186	255	25177
118	OA	1.Bodrum-Zemin Kat	3	Ofis ve İşyeri	952/800186	255	25178
119	OA	1.Bodrum-Zemin Kat	4	Ofis ve İşyeri	982/800186	255	25179
120	OA	Zemin Kat	8	Ofis ve İşyeri	16/800186	255	25183
121	OA	Zemin Kat	9	Ofis ve İşyeri	10/800186	255	25184
122	OA	Zemin Kat	10	Ofis ve İşyeri	12/800186	255	25185
123	OA	1.Bodrum Kat	11	Ofis ve İşyeri	108/800186	255	25186
124	OA	2.Bodrum Kat	12	Ofis ve İşyeri	96/800186	255	25187
125	OB	Zemin Kat	1	Ofis ve İşyeri	24/800186	255	25188
126	OB	Zemin Kat	2	Ofis ve İşyeri	8/800186	255	25189
127	OB	1.Bodrum-Zemin Kat	3	Amfi-Tiyatro	710/800186	255	25190
128	OB	Zemin Kat	4	Ofis ve İşyeri	10/800186	255	25191
129	OB	Zemin Kat	5	Ofis ve İşyeri	10/800186	255	25192
130	OB	Zemin Kat	6	Ofis ve İşyeri	10/800186	255	25193
131	OB	Zemin Kat	7	Ofis ve İşyeri	10/800186	255	25194
132	OB	1-2.Bodrum Kat	8	Ofis ve İşyeri	228/800186	255	25195
133	OB	1-2.Bodrum-Zemin Kat	9	Ofis ve İşyeri	468/800186	255	25196
134	OB	1-2.Bodrum-Zemin Kat	10	Ofis ve İşyeri	228/800186	255	25197
135	OB	2.Bodrum Kat	11	Ofis ve İşyeri	24/800186	255	25198
136	OB	2.Bodrum Kat	12	Ofis ve İşyeri	22/800186	255	25199
137	OB	1-2.Bodrum Kat	13	Ofis ve İşyeri	242/800186	255	25200
138	OB	1-2.Bodrum Kat	14	Ofis ve İşyeri	242/800186	255	25201
139	OB	1-2.Bodrum Kat	15	Ofis ve İşyeri	306/800186	255	25202
140	OB	1-2.Bodrum Kat	16	Ofis ve İşyeri	148/800186	255	25203
141	OB	1-2.Bodrum Kat	17	Ofis ve İşyeri	276/800186	255	25204
142	OB	2.Bodrum Kat	18	Ofis ve İşyeri	106/800186	255	25205
143	OB	1-2.Bodrum Kat	19	Ofis ve İşyeri	288/800186	255	25206
144	OB	1-2.Bodrum Kat	20	Ofis ve İşyeri	204/800186	255	25207
145	OB	2.Bodrum Kat	21	Ofis ve İşyeri	112/800186	255	25208
146	OB	2.Bodrum Kat	22	Ofis ve İşyeri	118/800186	255	25209
147	OB	1-2.Bodrum Kat	23	Ofis ve İşyeri	308/800186	255	25210
148	OB	1-2.Bodrum Kat	24	Ofis ve İşyeri	104/800186	255	25211
149	OB	1-2.Bodrum Kat	25	Ofis ve İşyeri	224/800186	255	25212
150	OB	2.Bodrum Kat	26	Ofis ve İşyeri	174/800186	255	25213
151	OB	2.Bodrum Kat	27	Ofis ve İşyeri	68/800186	255	25214
152	OB	2.Bodrum Kat	28	Ofis ve İşyeri	72/800186	255	25215
153	OB	2.Bodrum Kat	29	Ofis ve İşyeri	132/800186	255	25216
154	OB	2-4-5.Bodrum Kat	30	Ofis ve İşyeri	3664/800186	255	25217
155	OB	1-2-3-4.Bodrum Kat	31	Ofis ve İşyeri	5532/800186	255	25218
156	OB	1-2-3-4.Bodrum Kat	32	Çok Amaçlı Salon-2	4620/800186	255	25219



SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
157	OB	1-2-3-4.Bodrum-Zemin Kat	33	Çok Amaçlı Salon-3	5508/800186	255	25220
158	OB	4.Bodrum Kat	34	Ofis ve İşyeri	262/800186	255	25221
159	OB	4.Bodrum Kat	35	Ofis ve İşyeri	54/800186	255	25222
160	OB	4.Bodrum Kat	36	Ofis ve İşyeri	64/800186	255	25223
161	OB	4.Bodrum Kat	37	Ofis ve İşyeri	102/800186	255	25224
162	OB	4.Bodrum Kat	38	Ofis ve İşyeri	12/800186	255	25225
163	OB	4.Bodrum Kat	39	Ofis ve İşyeri	190/800186	255	25226
164	OB	4.Bodrum Kat	40	Ofis ve İşyeri	80/800186	255	25227
165	OB	4.Bodrum Kat	41	Ofis ve İşyeri	88/800186	255	25228
166	OB	4.Bodrum Kat	42	Ofis ve İşyeri	16/800186	255	25229
167	OB	4.Bodrum Kat	43	Ofis ve İşyeri	14/800186	255	25230
168	OB	4.Bodrum Kat	44	Ofis ve İşyeri	162/800186	255	25231
169	OB	4.Bodrum Kat	45	Ofis ve İşyeri	108/800186	255	25232
170	OB	4.Bodrum Kat	46	Ofis ve İşyeri	32/800186	255	25233
171	OB	4.Bodrum Kat	47	Ofis ve İşyeri	134/800186	255	25234
172	OB	4.Bodrum Kat	48	Ofis ve İşyeri	98/800186	255	25235
173	OB	4.Bodrum Kat	49	Ofis ve İşyeri	30/800186	255	25236
174	OB	4.Bodrum Kat	50	Ofis ve İşyeri	48/800186	255	25237
175	OB	4.Bodrum Kat	51	Ofis ve İşyeri	50/800186	255	25238
176	OB	4.Bodrum Kat	52	Ofis ve İşyeri	50/800186	255	25239
177	OB	4.Bodrum Kat	53	Ofis ve İşyeri	50/800186	255	25240
178	OB	4.Bodrum Kat	54	Ofis ve İşyeri	52/800186	255	25241
179	OB	4.Bodrum Kat	55	Ofis ve İşyeri	18/800186	255	25242
180	OB	4.Bodrum Kat	56	Ofis ve İşyeri	20/800186	255	25243
181	OB	4-5-6.Bodrum Kat	57	Ofis ve İşyeri	1450/800186	255	25244
182	OB	4.Bodrum Kat	58	Ofis ve İşyeri	38/800186	255	25245
183	OB	4.Bodrum Kat	59	Ofis ve İşyeri	68/800186	255	25246
184	OB	4.Bodrum Kat	60	Ofis ve İşyeri	70/800186	255	25247
185	OB	4.Bodrum Kat	61	Ofis ve İşyeri	152/800186	255	25248
186	OB	4.Bodrum Kat	62	Ofis ve İşyeri	702/800186	255	25249
187	OB	5.Bodrum Kat	63	Ofis ve İşyeri	98/800186	255	25250
188	OB	5.Bodrum Kat	64	Ofis ve İşyeri	56/800186	255	25251
189	OB	5.Bodrum Kat	65	Ofis ve İşyeri	110/800186	256	25252
190	OB	5.Bodrum Kat	66	Ofis ve İşyeri	90/800186	256	25253
191	OB	5.Bodrum Kat	67	Ofis ve İşyeri	92/800186	256	25254
192	OB	5.Bodrum Kat	68	Ofis ve İşyeri	86/800186	256	25255
193	OB	5.Bodrum Kat	69	Ofis ve İşyeri	118/800186	256	25256
194	OB	5.Bodrum Kat	70	Ofis ve İşyeri	32/800186	256	25257
195	OB	5.Bodrum Kat	71	Ofis ve İşyeri	86/800186	256	25258
196	OB	5.Bodrum Kat	72	Ofis ve İşyeri	82/800186	256	25259
197	OB	5.Bodrum Kat	73	Ofis ve İşyeri	112/800186	256	25260
198	OB	5.Bodrum Kat	74	Ofis ve İşyeri	44/800186	256	25261
199	OB	5.Bodrum Kat	75	Ofis ve İşyeri	54/800186	256	25262
200	OB	5.Bodrum Kat	76	Ofis ve İşyeri	48/800186	256	25263

SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
201	OB	2.Bodrum Kat	77	Ofis ve İşyeri	74/800186	256	25264
202	OB	6.Bodrum Kat	78	Ofis ve İşyeri	94/800186	256	25265
203	OC	3-4-5-6.Bodrum-Zemin Kat	1	Ofis ve İşyeri	2342/800186	256	25266
204	OC	1-2.Bodrum-Zemin Kat	2	Ofis ve İşyeri	1650/800186	256	25267
205	OC	Zemin Kat	3	Ofis ve İşyeri	20/800186	256	25268
206	OC	Zemin Kat	4	Ofis ve İşyeri	42/800186	256	25269
207	OC	Zemin Kat	5	Ofis ve İşyeri	20/800186	256	25270
208	OC	Zemin Kat	6	Ofis ve İşyeri	20/800186	256	25271
209	OC	Zemin Kat	7	Ofis ve İşyeri	20/800186	256	25272
210	OD	1-Zemin Kat	1	Ofis ve İşyeri	294/800186	257	25379
211	OD	1-Zemin Kat	2	Ofis ve İşyeri	376/800186	257	25380
212	OD	1-Zemin Kat	3	Ofis ve İşyeri	316/800186	257	25381
213	OD	1-Zemin Kat	4	Ofis ve İşyeri	318/800186	257	25382
214	OD	1-Zemin Kat	5	Ofis ve İşyeri	238/800186	257	25383
215	OD	1-Zemin Kat	6	Ofis ve İşyeri	276/800186	257	25384
216	OD	1-Zemin Kat	7	Ofis ve İşyeri	252/800186	257	25385
217	OD	1-Zemin Kat	8	Ofis ve İşyeri	364/800186	257	25386
218	OD	1-Zemin Kat	9	Ofis ve İşyeri	554/800186	257	25387
219	OD	1-Zemin Kat	10	Ofis ve İşyeri	298/800186	257	25388
220	OD	1-Zemin Kat	11	Ofis ve İşyeri	524/800186	257	25389
221	OD	1-Zemin Kat	12	Ofis ve İşyeri	502/800186	257	25390
222	OD	1-Zemin Kat	13	Ofis ve İşyeri	302/800186	257	25391
223	OD	1-Zemin Kat	14	Ofis ve İşyeri	380/800186	257	25392
224	OD	1-Zemin Kat	15	Ofis ve İşyeri	346/800186	257	25393
225	OD	Zemin Kat	16	Ofis ve İşyeri	20/800186	257	25394
226	OD	Zemin Kat	17	Ofis ve İşyeri	112/800186	257	25395
227	OD	Zemin Kat	18	Ofis ve İşyeri	30/800186	257	25396
228	OD	Zemin Kat	19	Ofis ve İşyeri	10/800186	257	25397
229	OD	Zemin Kat	20	Ofis ve İşyeri	10/800186	257	25398
230	OD	7.Bodrum Kat	225	Ofis ve İşyeri	94/800186	259	25603
231	OD	11.Bodrum Kat	226	Ofis ve İşyeri	106/800186	259	25604

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu 231 adet bağımsız bölüm üzerinde müştereken aşağıdaki şerh ve notların mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Bevanlar Hanesi;

- Yönetim Planı: 26/09/2016 06.10.2016 tarih ve 9875 yevmiye no.
- Kİ den KM ne Çevrilmiştir. 03/03/2017 tarih ve 2168 yevmiye no.

Şerhler Hanesi;

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05/06/2012 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine) (20.06.2012 – 10594)



- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl müddetle yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi)
(27.01.2016 – 827)

Ayrıca rapor konusu bağımsız bölümler üzerinde bulunan ekletli bilgileri aşağıdaki gibidir;

Eklentiler Hanesi;

- C6 Blok 78 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
C6 Blok 6. Bodrum katta 16 nolu depo.
- C6 Blok 79 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
C6 Blok 6. Bodrum katta 13 nolu depo.
- C6 Blok 80 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
C6 Blok 6. Bodrum katta 14 nolu depo.
- C7 Blok 85 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
A3 Blok 6. Bodrum katta 9 nolu depo.
- C7 Blok 86 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
C7 Blok 6. Bodrum katta 12 nolu depo.
- C7 Blok 87 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
C7 Blok 6. Bodrum katta 11 nolu depo.
- C7 Blok 88 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
C7 Blok 6. Bodrum katta 10 nolu depo.
- C8 Blok 149 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
C8 Blok 6. Bodrum katta 4 nolu depo.
- C8 Blok 150 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
C8 Blok 6. Bodrum katta 2 nolu depo.
- C8 Blok 151 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
C8 Blok 6. Bodrum katta 3 nolu depo.
- F1 Blok 1 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
OC Blok 6. Bodrum katta 1,2,3den.....25 nolu depo ve OB blok 6. Bodrum katta 1,6,15 nolu depo.
- OB Blok 1 numaralı bağımsız bölümün 06/10/2016 tarih ve 9875 yevmiye numaralı eklentisi
T2 Blok Zemin katta 17 nolu depo.

Yukarıda bahsedilen şerh ve notlar, taşınmazların tasarrufunda herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır. Bu sebeple konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde iskanlı alınan A1-A2-A3-A4-A5-B4-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-C15 bloklar “bina”, kat irtifakı kurulmuş diğer bloklar ise “proje” olarak Emlak Konut GYO A.Ş. portföyünde bulunmalarında ve gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler ve görüşmelerde proje kapsamındaki taşınmazların bulunduğu 10622 ada 2 nolu parselin 19.01.2016 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı’nda kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Parsellerin imar fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA KOŞULLARI
10622/2	KONUT ALANI	Taks:0.55, Emsal:2,20



**İstanbul İli, Sarıyer İlçesi (Eski Şişli), Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri-19.01.2016 t.t.**

A- Genel Hükümler

1. Bu Plan Kapsamında, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.
2. Bu Plan Onama Sınırları Dahilinde 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.
3. Parsel Bazında Jeolojik-Jeoteknik Ve Deprem Yönetmeliğine Uygun Zemin Etüdü Yapılmadan Uygulama Yapılamaz.
4. İlgili Kurum-Kuruluşların Uygun Görüşlerinin Alınması Koşuluyla Park, Cami, Belediye Hizmet Alanı Olarak Belirlenen Alanların Yol Tarafındaki Çekme Mesafelerine Koruma Koşuluyla Zeminin 0.50 Metre Altında Bölge Ve Genel Otopark Kapsamında Kapalı Otoparklar Düzenlenebilir. Bu Alanlar Olağanüstü Koşullarda Sığınak Olarak Kullanılabilir. Açık Otoparklarda Çekme Mesafelerine Uyuma Şartı Aranmaz.
5. Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağında Teias'nin Uygun Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.
6. İstanbul Büyükşehir Belediyesi İski Genel Müdürlüğü'nün Alt Yapı İle İlgili Belirteceği Öneri Ve Tedbirlere Uyulacaktır.
7. Tüm Alanlarda Yapılar Ayrık, İkiz, Blok, Sıra Ev Ve Teras Ev Şeklinde Yapılabilir. Bu Yapı Nizamları Aynı Ada İçerisindeki Ayrı Ayrı Ve Birlikte Kullanılabilir. Bunlar İlgili İdaresince Onaylanacak Vaziyet Planı İle Belirlenir Ve Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir.
8. Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapılabilir. İmar Adalarında Verilen Emsal Değeri Düzenlenecek Mimari Projelere Göre Ada İçindeki Parsellere Farklı Oranda Dağıtılabilir.
9. Planda Belirlenen Emsal Hesabına Dahil Olmak Üzere Bağımsız Bölüm Olarak Kullanılacak Teras Katı, Çekme Kat Ve Çatı Katı Yapılabilir.
10. Teras Katlarındaki Açık Alanlar Üstü Kapatılmamak Kaydı İle Çatı Bahçesi, Hobi Bahçesi Ve Yeşil Alan V.B. Olarak Kullanılabilir. Bu Alanlar Ve Açık Çıkımlar Emsale Dahil Değildir.
11. Arazi Kazı Ve Dolgu Yapılarak Düzenlenebilir. Düzenlenmiş Zemin Tabii Zemin Olarak Kabul Edilecektir. Binaların Giriş Kotları Vaziyet Planında Belirlenir. Binalar Uygun Olan Hallerde Tabii Zeminden Kot Alacaktır. Ancak Topoğrafya Özelliklerinden Dolayı Yol Ve Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Amacıyla Binalar Yoldan Kotlandırılabilen Gibi Adalarda Tabii Zemin Korunmasına Özen Gösterilecek Şekilde Bir Ölçü Sınırlamasına Bağlı Kalmadan Tesviyeler Yapılabilecek Ve Binalar Bu Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinden Kot Alabileceklerdir.
12. Bodrum Katların Maksimum %35'i İskan Edilebilir Ve İskan Edilen Bu Bodrum Katlar Emsale Dahil Değildir.

13. Tüm Yapı Adalarında Yerleşim Planları Ve Bahçe Tanzimine Göre Hafriyat Ve Dolgu Yapılabilir. Ancak Doğal Arazi Yapısının Korunması Esastır. Yapı Alanlarında Bodrum Kat Yapılmaması Durumunda Müstemilat (Kalorifer Dairesi, Tesisat Merkezi, Depo, Garaj İle Kapıcı Dairesi) Zemin Katlarda Düzenlenebilir. İskana Tahsis Edilen Birimlerin Haricinde Zemin Katta Kalan Bu Hizmet Bölümleri İnşaat Emsaline Dahil Değildir.

14. Bütün Alanlarda Yapı Yaklaşma Sınırı Aranmaksızın 25m²'yi Geçmeyen Bekçi Kulübeleri Yapılabilir. Bu Alanlar Emsale Dahil Değildir.

15. Planlama Alanının Tamamında Uygun Noktalar İlgili Kuruluşların Uygun Görüşü Alınmak Ve Heliport Alanı Yönetmeliğine Uymak Şartı İle Helikopter İniş Kalkış Pisti (Heliport Alanı Ve Yükseltmiş Heliport Alanı) Yapılabilir.

16. Planda Gösterilen Yol Ve Kavşak Noktaları Şematik Olup İlçe Belediyesinde Onaylanacak Vaziyet Planı İle Belirlenecektir. Vaziyet Planında Kesinleşen Yol Ve Kavşak Noktaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dair Başkanlığı'nca Onanacak Uygulama Projeleri Doğrultusunda Yapılacaktır.

17. Bahçe Sulamasını Temin Amacıyla Çatı Suyu Ve Yağmur Suyu Depolama Sistemi Yapılabilir. Bu Amaçla Yapılacak Sarnıçlar Emsale Dahil Değildir.

18. Tüm Alanlarda Proje Ve Uygulama Aşamasında Engelliler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.

19. Planlama Alanında Yençok=Serbest'tir.

20. Bu Plan İle Geitirilen İlave Donatı Alanları (Yol, Park, Yeşil Alan) Bedelsiz Olarak Kamuya Terk Edilecek Olup 10622 Ada 1 Parselin Yapılaşma Hakları Bu Planın Onama Tarihindeki Alanı Üzerinden Hesap Edilecektir.

21. Belirtilmeyen Hususlarda 775 Sayılı "Gecekondu Kanunu" Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Ve Diğer İlgili Kanun Ve Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

B- Özel Hükümler

B.1- Ticaret + Konut Alanları:

1. Planlama Alanı Bütününde Ticaret+Konut Alanlarında Yapılanma Koşulları E=2.20 Ve Taks Ençok=0.55 Olarak Belirlenmiştir.

2. Ticaret+Konut Alanlarında Uygulama İlçe Belediyesince Onaylanacak Mimari Projeye Göre Yapılacaktır.

3. Ticaret+Konut Alanlarında Belirlenen Yapılaşma Emsal Değerlerinden Kullanılmak Kaydıyla Toplam İnşaat Alanının %20'sinin Bağımsız Ticari Birimler Olarak Kullanımına İzin Verilebilir. Bu Ticari Birimler İçerisinde, İş Merkezi, Ofis, Büro, Alışveriş Merkezleri, Çok Katlı Mağaza, Çarşı, Otel, Motel, Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Sergi Salonları, Moda Merkezi, Restoran, Kafe, Bar, Lokanta, Gazino Gibi Yeme İçme Üniteleri, Yönetim Binaları, Banka Ve Finans Kurumları Yer Alabilir.

B.2- Özel Eğitim Alanı

1. Plan Yer Alan Özel Eğitim Alanında Yapılanma Koşulları E=2.00 Olup Bu Alanda Milli Eğitim Bakanlığı Ya Da İstanbul Valiliği'nin (İl Milli Eğitim Müdürlüğü) Uygun Görüşü Alınmak Kaydıyla İmar Planı Değişikliğine Gerek Kalmadan Özel Kreş, Özel İlkokul, Özel Ortaokul Veya Özel Lise Olarak Kullanılabilir.

B.3- Park Alanı

1. İmar Adalarının Yol Cephesinde Bulunan Yol Kenarı Park Ve Pasif Yeşil Alanlarından Araç Giriş-Çıkışı Yapılmak Suretiyle Mahreç Sağlanabilir.

2. Planda Yer Alan Park Alanlarında Yer Altı Ve Yer Üstü Trafı Binası Gibi Birimler Yapılabilir.

3. Bu Alanda; Birim Taban Alanı 50m²'yi, Toplam Taban Alanı İse 0,03'ü Geçmeyen Yencok=4,50m. Yüksekliğinde 1 Katlı, Kalıcı Olmayan Ve Sökülüp Takılabilir Elemanlardan Oluşan Temelsiz Yapılar İle Açık Hava Spor Alanları, Gezi Alanları, Yürüyüş, Koşu, Bisiklet Parkuru, Açık Oyun Alanları, Süs Havuzu, Göletler Vb. Birimler Yer Alabilir.

B.4- Belediye Hizmet Alanı

1. Belediye Hizmet Alanında Uygulama İlgili Belediyesince Onaylanacak Mimari Avan Projeye Göre Yapılacaktır. Bu Alannda Belediyelerin Göre Ve Sorumlulukları Kapsamındaki Hizmetlerinin Götürülebilmesi İçin Gerekli İtfaiye, Acil Yardım Ve Kurtarma, Ulaşımaya Yönelik Transfer İstasyonu, Araç Ve Makine Parkı, Bakım Ve İkmal İstasyonu, Garaj Ve Triyaj Alanları, Belediye Depoları, Asfalt Tesisi, Atık İşleme Tesisi, Zabıta Birimleri, Mezbahe, Ekmek Üretim Tesisi, Pazar Yeri, İdari, Sosyal Ve Kültürel Merkez Gibi Mahalli Müşterek Nitelikteki İhtiyaçları Karşılama Üzere Kurulan Tesisler İle Sermayesinin Yarıdan Fazlası Belediyeye Ait Olan Şirketlerin Sahip Olduğu Tesisler Yer Alabilir.

B.5- Askeri Alan

1. Askeri Alanda Uygulama İlgili İdaresince Onaylanacak Mimari Avan Projeye Göre Yapılacaktır. Bu Alanda Krimonoloji Laboratuvarları, Karargah Vb. Askeri İdari Birimler Yapılabilir.

B.6- Cami Alanı

1. Cami Alanında Uygulama İlgili İdaresince Onaylanacak Mimari Avan Projeye Göre Yapılacaktır. Bu Alanda Toplam İnşaat Alanı İçerisinde Kalmak Kaydı İle İbadete Yönelik Yapılar Yanında Çok Amaçlı Salonlar, Eğitim Binaları, Yurt, Görevli Lojmanları Yapılabilir.

3.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, 1 ada 145 nolu parselin ifraz işleminden 26.01.2012 tarihinde 10622/1, 10623/1, 10623/2, 1/155 nolu parseller tescil edilmiştir. Daha sonra 16.06.2016 tarihinde 10622 ada 1 nolu parsel ile ilişkin yapılan imar uygulaması 6059 yevmiye no ile tamamlanmış ve bu parsel iptal edilerek yerine 183.484,18 m² yüzölçümlü 10622 ada 2 nolu parsel ve 260,39 m² yüzölçümlü 10640 ada 1 nolu parsel oluşmuştur. 09.11.2016 tarihinde 10640 ada 1, 10623/2, 10623/1 ve 1/155 tekrar imar uygulaması görmüş ve 10640/2 nolu parsel tescil edilmiştir. 1 ada 158 nolu parsel, 1 ada 150 nolu parselin ifraz işleminden, 1 ada 161 nolu parsel ise 1 ada 149 nolu parselin ifraz işleminden 11.03.2013 tarihinde tescil edilmişlerdir.

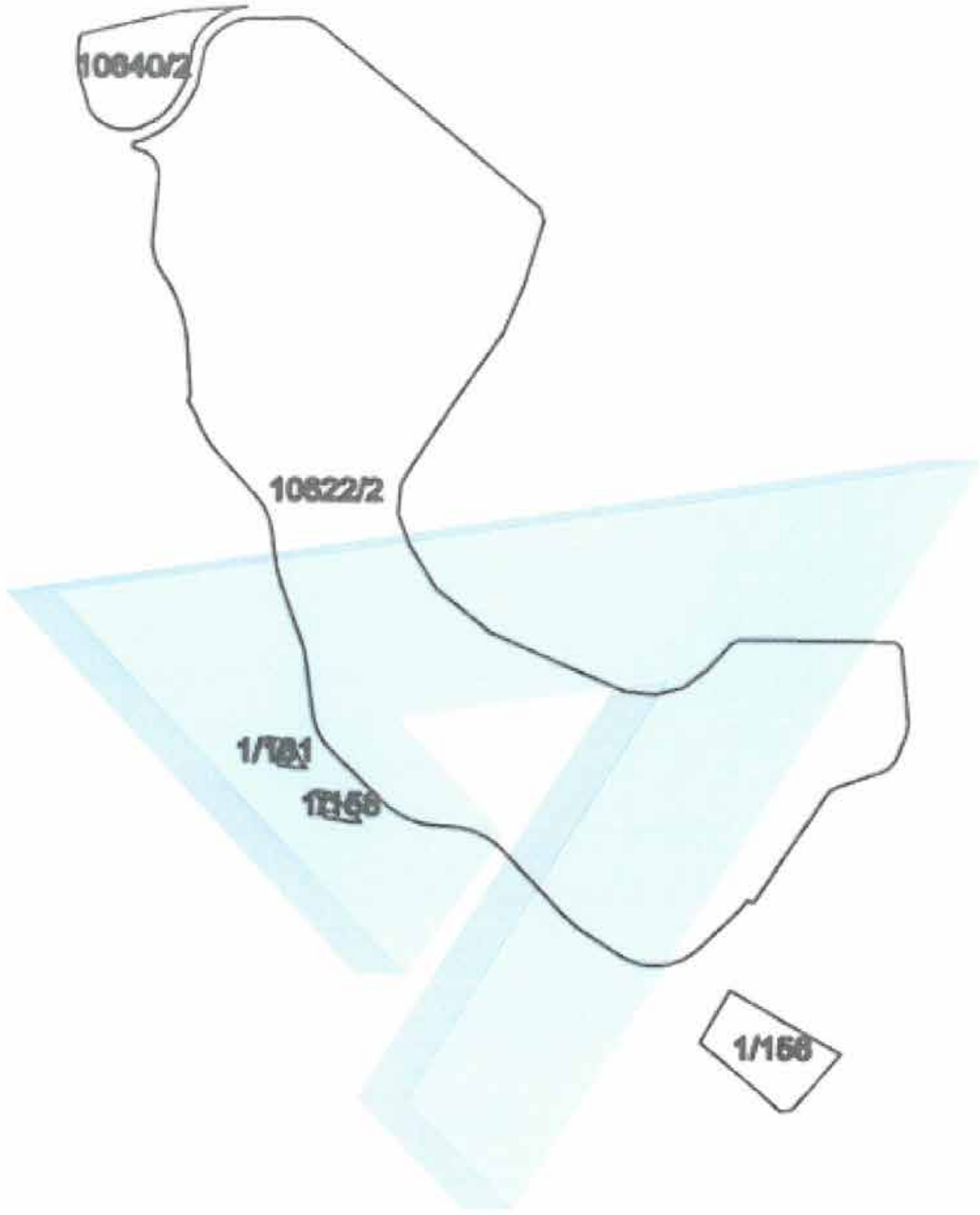


3.4.2 Belediye İncelemesi

Proje kapsamındaki parseller, 1 ada 145 nolu parselin ifraz işleminden oluşmuştur. 1 ada 145 nolu parsel ise 21.01.2003 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Şişli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı paftasında “Askeri Alan” olarak ayrılmıştır. Söz konusu bu plan, İstanbul 1. İdare Mahkemesi, 10.03.2010 tarih ve 2010/367 esas, 2010/338 kararı ile iptal edilmiştir. Daha sonra 145 ada 1 nolu parsel, 12.11.2008 tarihli protokol kapsamında askeri tesisler yapımı karşılığında belirlenen bir bedel üzerinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nca bir bedel karşılığında devir alınarak, 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca 01.08.2010 tarih ve 4077 sayılı Başbakanlık Oluru ile “Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nca taşınmazlara ilişkin 11.08.2010 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nı onaylanmış, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 16.09.2011 tarihli 103140 sayılı onayı ile bu plan revize edilmiş, 18.04.2012 tarihinde tekrar tadilat görmüştür. Mevcut durum itibariyle söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına Danıştay 6. İdare de 2012/4412 esas sayılı dosya ile Şehir Plancıları Odası tarafından dava açılmış ve bu davada 26.03.2014 tarihinde planın yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Daha sonra parseller, ekspertiz tarihi itibariyle geçerli olan 19.01.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamına alınmıştır.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

1 ada 145 nolu parselin ifraz işleminden 26.01.2012 tarihinde 10622/1, 10623/1, 10623/2, 1/155 nolu parseller tescil edilmiştir. Daha sonra 16.06.2016 tarihinde 10622 ada 1 nolu parsel ile ilişkin yapılan imar uygulaması 6059 yevmiye no ile tamamlanmış ve bu parsel iptal edilerek yerine 183.484,18 m² yüzölçümlü 10622 ada 2 nolu parsel ve 260,39 m² yüzölçümlü 10640 ada 1 nolu parsel oluşmuştur. 09.11.2016 tarihinde 10640 ada 1, 10623/2, 10623/1 ve 1/155 tekrar imar uygulaması görmüş ve 10640/2 nolu parsel tescil edilmiştir. 1 ada 158 nolu parsel, 1 ada 150 nolu parselin ifraz işleminden, 1 ada 161 nolu parsel ise 1 ada 149 nolu parselin ifraz işleminden 11.03.2013 tarihinde tescil edilmişlerdir.



Hukuki Durumdaki Değişiklikler

Emlak Konut GYO Hukuk Biriminden edinilen, projeye ilişkin “sürmekte olan davalar ve mahkeme süreçlerine ilişkin bilgiler” aşağıdaki gibidir. Aşağıdaki davalar son 3 yıllık davalar olup; mevcut imar planından önceki imar planıyla ilgili plan iptal davalarını oluşturmaktadır.

MAHKEMESİ	PLAN TARİHİ	DAVALI	DAVACI	DAVA KONUSU
Danıştay 6.Dairesi 2012/4412 E.	16.9.2011	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI	PLAN İPTALİ
İstanbul 6.İdare Mahkemesi 2015/2081 E. 2016/933 K.		EMLAK KONUT G.Y.O A.Ş.	SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI	İPTAL (İDARİ İŞLEM)
İstanbul 12.İdare Mahkemesi 2015/1354 E.		Emlak Konut GYO A.Ş. Sarıyer Belediye Başkanlığı Şişli Belediye Başkanlığı	TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI (İSTANBUL ŞUBESİ)	İPTAL (İNŞAAT VE TADİLAT RUHSATI)
İstanbul 10.İdare Mahkemesi 2016/1026 E.		Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	ÖZGÜR AYDIN, İSA ÖZTÜRK, HÜSEYİN SAĞ, HAKKI SAĞLAM	PLAN İPTALİ

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazın bulunduğu eski 10622 ada 1 nolu parsel için ruhsat alınmıştır. Eski 10622 ada 1 nolu parselin ilk yapı ruhsat tarihi 02.03.2012 tarih olup bu ruhsatlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Yapı Ruhsatları

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A BLOK A1 TİPİ	2.3.2012	1/49	YENİ YAPI	4A	67.136,06	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	287	59
						DÜKKAN	6	
A BLOK B1 TİPİ	2.3.2012	1/48	YENİ YAPI	4A	104.757,58	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	406	63
						DÜKKAN	3	
A BLOK B2 TİPİ	2.3.2012	1/40	YENİ YAPI	4A	60.652,96	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	316	36
						DÜKKAN	2	
A BLOK C1 TİPİ	2.3.2012	1/41	YENİ YAPI	4A	34.246,76	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	173	36
						DÜKKAN	3	
A BLOK C2 TİPİ	2.3.2012	1/42	YENİ YAPI	4A	30.376,85	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	148	33
						DÜKKAN	4	
A BLOK OA TİPİ	2.3.2012	1/45	YENİ YAPI	5A	206.444,63	DÜKKAN	67	17
A BLOK E TİPİ	2.3.2012	1/43	YENİ YAPI	3A	13.383,64	DOĞALGAZ ÇEVİRİM SANTRALLERİ	1	4
A BLOK L TİPİ	2.3.2012	1/44	YENİ YAPI	5B	54.827,28	OTEL VE BUNLARA BENZER MİSAFİR EVİ	137	22



BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
B BLOK A2 TİPİ	2.3.2012	1/58	YENİ YAPI	4A	69.612,19	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	287	59
						DÜKKAN	6	
B BLOK A3 TİPİ	2.3.2012	1/57	YENİ YAPI	4A	65.379,77	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	225	61
						DÜKKAN	3	
B BLOK C3 TİPİ	2.3.2012	1/56	YENİ YAPI	4A	29.572,77	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	148	33
						DÜKKAN	5	
B BLOK C4 TİPİ	2.3.2012	1/55	YENİ YAPI	4A	25.094,61	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	117	27
						DÜKKAN	4	
B BLOK C5 TİPİ	2.3.2012	1/54	YENİ YAPI	4A	25.197,24	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	117	27
						DÜKKAN	5	
B BLOK C6 TİPİ	2.3.2012	1/53	YENİ YAPI	4A	22.291,47	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	77	25
						DÜKKAN	3	
B BLOK C7 TİPİ	2.3.2012	1/52	YENİ YAPI	4A	24.895,15	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	84	28
						DÜKKAN	4	
B BLOK C8 TİPİ	2.3.2012	1/51	YENİ YAPI	4A	34.587,89	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	180	37
						DÜKKAN	3	
B BLOK T O1 TİPİ	2.3.2012	1/50	YENİ YAPI	4A	38.431,92	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	228	15
B BLOK T O2 TİPİ	2.3.2012	1/46	YENİ YAPI	4A	16.663,06	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	152	18
B BLOK OB TİPİ	2.3.2012	1/47	YENİ YAPI	5A	257.505,07	DÜKKAN	106	22
C BLOK A4 TİPİ	2.3.2012	1/59	YENİ YAPI	4A	66.435,39	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	287	59
						DÜKKAN	5	
C BLOK A5 TİPİ	2.3.2012	1/60	YENİ YAPI	4A	61.903,08	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	225	57
						DÜKKAN	7	
C BLOK C9 TİPİ	2.3.2012	1/61	YENİ YAPI	4A	25.181,88	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	117	27
						DÜKKAN	7	
C BLOK C10 TİPİ	2.3.2012	1/62	YENİ YAPI	4A	25.327,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	117	27
						DÜKKAN	6	
C BLOK C11 TİPİ	2.3.2012	1/63	YENİ YAPI	4A	29.505,72	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	148	33
						DÜKKAN	5	
C BLOK C12 TİPİ	2.3.2012	1/64	YENİ YAPI	4A	33.872,63	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	138	39
						DÜKKAN	2	
C BLOK C13 TİPİ	2.3.2012	1/65	YENİ YAPI	4A	25.133,00	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	84	29
						DÜKKAN	5	
C BLOK C14 TİPİ	2.3.2012	1/66	YENİ YAPI	4A	23.124,83	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	77	26
						DÜKKAN	6	
C BLOK T O3 TİPİ	2.3.2012	1/67	YENİ YAPI	4A	32.323,36	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	153	15

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
C BLOK OC TİPİ	2.3.2012	1/68	YENİ YAPI	5A	258.257,45	DÜKKAN	148	23
D BLOK B3 TİPİ	2.3.2012	1/39	YENİ YAPI	4A	99.761,53	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	328	61
						DÜKKAN	3	
D BLOK B4 TİPİ	2.3.2012	1/38	YENİ YAPI	4A	70.699,32	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	407	40
D BLOK C15 TİPİ	2.3.2012	1/37	YENİ YAPI	4A	34.540,04	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	200	37
						DÜKKAN	2	
D BLOK C16 TİPİ	2.3.2012	1/36	YENİ YAPI	4A	31.497,70	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	187	33
						DÜKKAN	2	
D BLOK TO4A TİPİ	2.3.2012	1/28	YENİ YAPI	4A	32.128,34	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	279	22
D BLOK TO4B TİPİ	2.3.2012	1/27	YENİ YAPI	4A	45.359,05	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	288	22
D BLOK OD TİPİ	2.3.2012	1/26	YENİ YAPI	3A	251.093,86	DÜKKAN	5	21
D BLOK D TİPİ	2.3.2012	1/29	YENİ YAPI	4A	9.015,08	DÜKKAN	1	9
D BLOK F TİPİ	2.3.2012	1/35	YENİ YAPI	4A	16.209,30	OFİS (İş yeri) BİNASI	61	10
D BLOK G TİPİ	2.3.2012	1/34	YENİ YAPI	4A	7.448,27	OFİS (İş yeri) BİNASI	21	10
D BLOK H TİPİ	2.3.2012	1/33	YENİ YAPI	4A	24.278,86	OFİS (İş yeri) BİNASI	116	10
D BLOK I TİPİ	2.3.2012	1/32	YENİ YAPI	4A	13.121,09	OFİS (İş yeri) BİNASI	58	10
D BLOK J TİPİ	2.3.2012	1/31	YENİ YAPI	4A	14.338,66	OFİS (İş yeri) BİNASI	41	10
D BLOK K TİPİ	2.3.2012	1/30	YENİ YAPI	4A	4.240,71	DÜKKAN	1	6

Rapor konusu proje ilk yapı ruhsatından sonra tadilat görmüş ve 18.07.2012 tarihinde tadilat ruhsatları alınmıştır.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
OA BLOK	18.7.2012	12/1-45	TADİLAT	5A	117.415,62	DÜKKAN	11	11
OB BLOK	18.7.2012	12/1-47	TADİLAT	5A	175.112,08	DÜKKAN	53	17
OC BLOK	18.7.2012	12/1-68	TADİLAT	5A	183.172,99	DÜKKAN	69	17
OD BLOK	18.7.2012	12/1-26	TADİLAT	3A	191.269,53	DÜKKAN	118	18
A1 BLOK	18.7.2012	12/1-49	TADİLAT	4A	56.485,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	259	49
						DÜKKAN	6	
A2 BLOK	18.7.2012	12/1-58	TADİLAT	4A	59.261,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	259	52
						DÜKKAN	6	
A3 BLOK	18.7.2012	12/1-57	TADİLAT	4A	52.292,00	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	225	55
						DÜKKAN	3	
A4 BLOK	18.7.2012	12/1-59	TADİLAT	4A	57.648,70	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	259	50
						DÜKKAN	5	
A5 BLOK	18.7.2012	12/1-60	TADİLAT	4A	51.419,60	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	225	51
						DÜKKAN	7	
B1 BLOK	18.7.2012	1/48	TADİLAT	4A	76.682,16	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	331	49
						DÜKKAN	3	
B2 BLOK	18.7.2012	12/1-40	TADİLAT	4A	43.257,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	230	28
						DÜKKAN	2	
B3 BLOK	18.7.2012	12/1-39	TADİLAT	4A	73.228,36	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	322	49
						DÜKKAN	3	
B4 BLOK	18.7.2012	12/1-38	TADİLAT	4A	47.640,20	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	236	30
						DÜKKAN	2	
C1 BLOK	18.7.2012	12/1-41	TADİLAT	4A	25.524,10	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	147	27
						DÜKKAN	3	
C2 BLOK	18.7.2012	12/1-42	TADİLAT	4A	25.159,50	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	27
						DÜKKAN	3	
C3 BLOK	18.7.2012	12/1-56	TADİLAT	4A	25.917,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	30
						DÜKKAN	5	

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
C4 BLOK	18.7.2012	12/1-55	TADİLAT	4A	21.651,60	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	24
						DÜKKAN	5	
C5 BLOK	18.7.2012	12/1-54	TADİLAT	4A	21.439,90	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	24
						DÜKKAN	5	
C6 BLOK	18.7.2012	12/1-53	TADİLAT	4A	13.899,66	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	77	21
						DÜKKAN	3	
C7 BLOK	18.7.2012	12/1-52	TADİLAT	4A	16.006,70	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	84	24
						DÜKKAN	4	
C8 BLOK	18.7.2012	12/1-51	TADİLAT	4A	25.997,80	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	31
						DÜKKAN	3	
C9 BLOK	18.7.2012	12/1-61	TADİLAT	4A	22.668,10	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	24
						DÜKKAN	7	
C10 BLOK	18.7.2012	12/1-62	TADİLAT	4A	21.020,50	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	117	22
						DÜKKAN	6	
C11 BLOK	18.7.2012	12/1-63	TADİLAT	4A	26.148,40	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	28
						DÜKKAN	5	
C12 BLOK	18.7.2012	12/1-64	TADİLAT	4A	24.287,20	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	113	31
						DÜKKAN	2	
C13 BLOK	18.7.2012	12/1-65	TADİLAT	4A	16.654,72	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	84	23
						DÜKKAN	5	
C14 BLOK	18.7.2012	12/1-66	TADİLAT	4A	14.855,30	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	77	20
						DÜKKAN	6	
C15 BLOK	18.7.2012	12/1-37	TADİLAT	4A	24.405,10	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	159	28
						DÜKKAN	2	
D BLOK	18.7.2012	12/1-29	TADİLAT	4A	8.240,19	DÜKKAN	1	8
E BLOK	18.7.2012	12/1-43	TADİLAT	3A	6.554,16	DOĞALGAZ ÇEVİRİM SANTRALLERİ	1	3
F BLOK	18.7.2012	12/1-35	TADİLAT	4A	53.077,93	OFİS (İş yeri) BİNASI	179	18
T1 BLOK	18.7.2012	12/1-50	TADİLAT	4A	25.372,25	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	148	16
T2 BLOK	18.7.2012	12/1-46	TADİLAT	4A	13.564,69	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	116	16
T3 BLOK	18.7.2012	12/1-67	TADİLAT	4A	21.928,99	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	124	17
T4 BLOK	18.7.2012	12/1-28	TADİLAT	4A	45.665,45	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok daireli)	254	17

2. tadilattan sonra OC ve OD Blok iki kez daha tadilat ruhsatı almış yanı sıra A1 Blok da 3. Tadilat ruhsatı almıştır. Bu tadilat ruhsatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
OC BLOK	24.9.2012	12/1-68	TADİLAT	5A	183.172,99	DÜKKAN	5	17
OC BLOK	31.5.2013	12/1-68	TADİLAT	5A	183.172,99	DÜKKAN	69	17
OD BLOK	24.9.2012	12/1-26	TADİLAT	3A	191.269,53	DÜKKAN	26	18
OD BLOK	31.5.2013	12/1-26	TADİLAT	3A	191.269,53	DÜKKAN	118	18
A1 BLOK	9.10.2013	12/1-49	TADİLAT	4A	56.553,30	APARTMAN BİNASI (Üç veya daha çok dairesi)	151	49
						DÜKKAN	6	

Proje, 25.08.2016 tarihinde tüm bloklarda tadilata uğramış olup bağımsız bölüm sayısı 5214 iken 5258 adete çıkmıştır.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	10622/2	A1 BLOK	25.8.2016	65	TADİLAT	5A	56.837,81	OFİS VE İŞYERİ	7	49
								MESKEN	151	
2		A2 BLOK	25.8.2016	65/1	TADİLAT	5A	58.852,06	OFİS VE İŞYERİ	7	52
								MESKEN	259	
3		A3 BLOK	25.8.2016	65/2	TADİLAT	5A	51.580,48	OFİS VE İŞYERİ	3	54
								MESKEN	225	
4		A4 BLOK	25.8.2016	65/3	TADİLAT	5A	57.478,77	OFİS VE İŞYERİ	5	50
								MESKEN	259	
5		A5 BLOK	25.8.2016	65/4	TADİLAT	5A	51.724,12	OFİS VE İŞYERİ	7	51
								MESKEN	225	
6		B1 BLOK	25.8.2016	65/5	TADİLAT	5A	79.539,77	OFİS VE İŞYERİ	4	49
								MESKEN	331	
7	B2 BLOK	25.8.2016	65/6	TADİLAT	5A	44.817,20	OFİS VE İŞYERİ	46	28	
8	B3 BLOK	25.8.2016	65/7	TADİLAT	5A	73.173,26	OFİS VE İŞYERİ	5	49	
							MESKEN	322		
9	B4 BLOK	25.8.2016	65/8	TADİLAT	5A	47.417,98	OFİS VE İŞYERİ	3	30	
							MESKEN	236		
10	C1 BLOK	25.8.2016	65/9	TADİLAT	5A	26.856,37	OFİS VE İŞYERİ	4	27	
							MESKEN	147		
11	C2 BLOK	25.8.2016	65/10	TADİLAT	5A	25.322,25	OFİS VE İŞYERİ	6	27	
							MESKEN	148		
12	C3 BLOK	25.8.2016	65/11	TADİLAT	5A	25.958,66	OFİS VE İŞYERİ	6	30	
							MESKEN	148		

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
13		C4 BLOK	25.8.2016	65/12	TADİLAT	5A	21.104,48	OFİS VE İŞYERİ	6	24
								MESKEN	117	
14		C5 BLOK	25.8.2016	65/13	TADİLAT	5A	21.497,95	OFİS VE İŞYERİ	7	24
								MESKEN	117	
15		C6 BLOK	25.8.2016	65/14	TADİLAT	5A	13.644,77	OFİS VE İŞYERİ	3	21
								MESKEN	77	
16		C7 BLOK	25.8.2016	65/15	TADİLAT	5A	16.163,08	OFİS VE İŞYERİ	4	24
								MESKEN	84	
17		C8 BLOK	25.8.2016	65/16	TADİLAT	5A	26.079,18	OFİS VE İŞYERİ	3	31
								MESKEN	148	
18		C9 BLOK	25.8.2016	65/17	TADİLAT	5A	22.858,07	OFİS VE İŞYERİ	7	24
								MESKEN	117	
19		C10 BLOK	25.8.2016	65/18	TADİLAT	5A	21.511,05	OFİS VE İŞYERİ	6	22
								MESKEN	117	
20		C11 BLOK	25.8.2016	65/19	TADİLAT	5A	26.857,05	OFİS VE İŞYERİ	6	28
								MESKEN	148	
21		C12 BLOK	25.8.2016	65/20	TADİLAT	5A	23.683,33	OFİS VE İŞYERİ	2	30
								MESKEN	113	
22		C13 BLOK	25.8.2016	65/21	TADİLAT	5A	17.876,80	OFİS VE İŞYERİ	5	25
								MESKEN	84	
23		C14 BLOK	25.8.2016	65/22	TADİLAT	5A	15.598,29	OFİS VE İŞYERİ	6	22
								MESKEN	77	
24		C15 BLOK	25.8.2016	65/23	TADİLAT	5A	24.984,67	OFİS VE İŞYERİ	2	28
								MESKEN	165	
25		D BLOK	25.8.2016	65/28	TADİLAT	5A	10.188,00	OFİS VE İŞYERİ	1	10
26		E BLOK	25.8.2016	65/29	TADİLAT	4A	5.171,92	BİNA DIŞI YAPI (Kazan Dairesi)	-	3
27		F1 BLOK	25.8.2016	65/30	TADİLAT	5A	33.109,54	OFİS VE İŞYERİ	127	20
28		F2 BLOK	25.8.2016	65/31	TADİLAT	4A	12.721,37	OFİS VE İŞYERİ	43	11
29		F3 BLOK	25.8.2016	65/32	TADİLAT	4A	13.806,09	OFİS VE İŞYERİ	39	10
30		OA BLOK	25.8.2016	65/33	TADİLAT	4A	109.773,15	OFİS VE İŞYERİ	12	11
31		OB BLOK	25.8.2016	65/34	TADİLAT	4A	174.445,96	OFİS VE İŞYERİ	78	15
32		OC BLOK	25.8.2016	65/35	TADİLAT	4A	168.053,27	OFİS VE İŞYERİ	113	17

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
33		OD BLOK	25.8.2016	65/36	TADİLAT	4A	226.240,91	OFİS VE İŞYERİ	226	18
34		T1 BLOK	25.8.2016	65/24	TADİLAT	5A	25.132,23	MESKEN	148	15
35		T2 BLOK	25.8.2016	65/25	TADİLAT	5A	13.811,34	MESKEN	116	15
36		T3 BLOK	25.8.2016	65/26	TADİLAT	5A	26.246,80	MESKEN	124	16
37		T4 BLOK	25.8.2016	65/27	TADİLAT	5A	48.561,87	OFİS VE İŞYERİ	256	17
							1.718.679,90		5258	

Yapı Kullanım İzin Belgeleri (İskan)

SIRA NO	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	İNŞAAT ALANI (m ²)	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A-1	24.01.2017	6	56,837.81	25.08.2016/65	158	49
2	A-2	24.01.2017	7	58,852.06	25.08.2016/65/1	266	52
3	A-3	24.01.2017	8	51,580.46	25.08.2016/65/2	225	54
4	A-4	24.01.2017	9	57,478.77	25.06.2016/65/3	264	50
5	A-5	24.01.2017	10	51,724.12	25.06.2016/65/4	232	51
6	B-4	24.01.2017	11	47,417.96	25.06.2016/65/5	239	30
7	C-2	24.01.2017	12	25,322.25	25.06.2016/65/10	154	27
8	C-3	24.01.2017	13	25,958.68	25.06.2016/65/11	154	30
9	C-4	24.01.2017	14	21,104.48	25.06.2016/65/12	123	24
10	C-5	24.01.2017	15	21,497.95	25.06.2016/65/13	124	24
11	C-6	24.01.2017	16	13,844.77	25.06.2016/65/14	80	21
12	C-7	24.01.2017	17	16,163.06	25.06.2016/65/15	88	24
13	C-8	24.01.2017	18	26,079.18	25.06.2016/65/16	151	31
14	C-9	24.01.2017	19	22,858.07	25.06.2016/65/17	124	24
15	C-10	24.01.2017	20	21,511.05	25.06.2016/65/18	123	22
16	C-11	24.01.2017	21	29,857.05	25.06.2016/65/19	154	28
17	C-12	24.01.2017	22	23,683.33	25.06.2016/65/20	115	30
18	C-13	24.01.2017	23	17,876.80	25.06.2016/65/21	89	26
19	C-14	24.01.2017	24	15,598.29	25.06.2016/65/22	83	22
20	T-1	24.01.2017	25	25,132.23	25.06.2016/65/24	148	16
21	T-2	24.01.2017	26	13,811.34	25.06.2016/65/25	116	15
22	T-3	24.01.2017	27	26,246.80	25.06.2016/65/26	124	16



3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parselin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde "bünyesinde, ticari fonksiyonlar barındıran lüks konut projesi" inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Şirketiniz talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 231 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda kira değer tespiti yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlendirilmede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olup arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 3.250.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 1.153.750.000 TL+KDV ve % 35,50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) belirlenmiştir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu bağımsız bölümlerin bulunduğu projenin konumlu olduğu parsellerden 10622 ada 2 nolu parsel 183.484,18 m2 yüz ölçüme sahiptir.
- Parseller oldukça eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Proje kapsamında 37 adet blok bulunmaktadır.
- OA, OB, OC, OD bloklar orta çarşıda konumlu, diğer bloklarda cadde cepheci dükkanlar bulunmaktadır.
- Blokların zemin üstü kat sayıları 1 ila 43 kat arasında değişmektedir.

- Proje kapsamındaki 10622 ada 2 nolu parsel üzerinde 4203 adet konut, 1040 adet ofis- işyeri, 13 adet çok amaçlı salon, 1 adet spor salonu, 1 adet tiyatro salonu olmak üzere toplam 5.258 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Rapor konusu 231 adet bağımsız bölüm için yapılan incelemelerde çok katlı dükkanlarda asma kat imalatının henüz yapılmadığı tespit edilmiştir.
- Halihazırda boş vaziyette olan dükkanlar, kara sıva ve şap durumunda olduğu tespit edilmiş ve dükkan içlerinin iç mekan ayrıntılarının mal sahibi tarafından yapılacağı/yapıldığı öğrenilmiştir. Taşınmazların detaylı mahal listesi raporumuz ekinde sunulmuştur.
- Müşterimizden temin edilen mahal listesi incelemesinde projede konut nitelikli bağımsız bölümler için zeminler antre, koridor, hol, kiler,salon mutfak hacimlerinde 1.sınıf seramik kaplama ve/veya granit/seramik kaplama ve/veya laminat parke ve/veya lamine parke, duvarlar saten alçı üzeri su bazlı boya, tavan alçıpan asma tavan+satene+su bazlı boya, süpürgelikler pvc kaplı veya lakekaplı olacaktır.
- Daire iç kapıları tasarımına uygun lake ve/veya ahşap kaplamalı ve/veya pvc kaplamalı olacak tasarımına uygun aksesuarlar monte edilecektir.
- Pencereelerde alüminyum ve/veya pvc den mamül çift taraflı açılır pencere imalatı yapılacaktır.
- Salon ve odalarda 2 borulu gizli tavan tipi fan-coil kullanılacaktır.
- Mutfakta hacminde paslanmaz çelik evye montajı, akrilik ve/veya doğal granit ve/veya mermer ve/veya laminat tezgah, ahşap ve/veya pvc ve/veya lake ve/veya membran kaplama yapılip yerinde monte edilecek dolaplar yapılacaktır.
- Banyo hacminde projesine uygun lavabo, asma klozet, kromajlı malzemedan 1. sınıf kağıtlık, havluluk ve iki askılık aksesuar olarak takılacaktır. Ayrıca projesine uygun ölçülerde akrilik seramik veya doğaltaş duş teknesi veya küvet montajı ve duşakabin imalatı yapılacaktır.
- Daire girişlerinde lake ve/veya pvc kaplamalı ve/veya ahşap kaplamalı portmanto yapılacaktır.
- Daire giriş kapıları çelik kapı olacaktır ve daire giriş kapı eşiğinde doğal taş kapı eşiği montajı yapılacaktır ve antrede sesli görüntülü interkom ünitesi bulunacaktır.
- Bloklara sabit kameralı, dijital keypadi, LCD ekranlı, şifre ile kapı açma özelliğine sahip intercom zil paneli takılacaktır.
- Blok kat holleri zemininde 1.sınıf seramik ve/veya granit seramik ve/veya doğal taş kaplama (mermer, seramik vb. gibi) yapılacak, duvarlar su bazlı boya ile boyalı olacak ve pencereler cephe projesine uygun alüminyum ve/veya pvc doğrama ısıcam olacaktır.
- Projede araç ve yaya girişleri için projesine uygun güvenlik noktaları, araç ve yaya yolları, açık kapalı otopark, açık yüzme havuzu güneşlenme terasları soyunma kabinleri duşlar ve ayak dezenfeksiyon havuzları, bitkisel ve yapısal peyzaj onaylı projeye göre yapılacaktır.

- Ayrıca projede seramik malzeme için Vitra, Seranit, Çanakkale, Ege, Akgün, Kütahya veya muadili, ankastre ürünler için Franke, Siemens, Teka veya muadili, vitrifiye ürünleri için Duravit, Vitra, Serel, Kale veya muadili, armatürler için Grohe, Artema, E.C.A. veya muadili, anahtar-prizler için Schneider, Legrand, Viko, Makel veya muadili markalar kullanılacaktır.
- Proje kapsamında daire, ticari ünite tipleri, adetleri, toplam brüt satışa esas kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Brüt alanlara depo ve diğer eklenti alanları dahildir.

DAİRE TİPİ	ADET	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)
STÜDYO	506	28.529,86
1+1	1115	81.462,54
1+1 DUBLEKS	32	4.801,18
2+1	946	119.562,29
3+1	1173	187.505,52
3+1 DUBLEKS	40	8.499,36
4+1	385	77.325,94
5+1	4	1.212,10
5+1 DUBLEKS	1	368,88
6+1 DUBLEKS	1	393,68
TOPLAM		509.661,35

TİCARİ ÜNİTE TİPİ	ADET	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)
OFİS-İŞYERİ	1040	282.152,64
AMFİ TİYATRO	1	710,30
ÇOK AMAÇLI SALON	13	20.443,86
SPOR SALONU	1	3.459,43
TOPLAM		306.766,23

- Ticari ünitelerin satılabilir brüt kullanım alanlarına eklenti alanları da dahildir.
- Hâlihazırda projenin genel inşaat seviyesi Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre % 92,30 dur.
- Halihazırda boş olmasına karşın rapor konusu 231 adet dükkanın kullanımlarının hangi amaçla planlandığı müşterimiz tarafından beyan edilmiştir. Aşağıda her bir dükkanın kullanım fonksiyonları listelenmiş ve değerlemede büyüklük, cephe, konum kriterlerinin yanı sıra bu kullanımlar da dikkate alınmıştır.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM FONKSİYONU
1	A1	152	Cafe Restoran
2	A1	153	Banka Şubesi
3	A1	154	GM Ofisi / Elektronik Yetkili Servisi
4	A1	155	Klinik / Fizik Tedavi Merkezi
5	A1	156	Laboratuvar
6	A1	157	Banka Şubesi
7	A1	158	Cafe Restoran

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM FONKSİYONU
8	A2	260	Cafe Restoran
9	A2	261	Cafe Restoran / Pastane
10	A2	262	Gayrimenkul Danışmanlık
11	A2	263	Mimarlık ve Dekorasyon
12	A2	264	Mimarlık ve Dekorasyon
13	A2	265	Halı ve Yatak
14	A2	266	Cafe Restoran
15	A3	226	Cafe Restoran
16	A3	227	Çocuk Market
17	A3	228	Ev Elektronik
18	A4	260	Cafe Restoran
19	A4	261	Müzik Aletleri ve Ses Sistemleri
20	A4	262	Gurme Şarküteri Market
21	A4	263	Cafe Restoran / Pastane
22	A4	264	Kuyum
23	A5	226	Ev Tekstili
24	A5	227	Ev Elektronik
25	A5	228	Optik
26	A5	229	Bay Bayan Giyim
27	A5	230	Spor Giyim
28	A5	231	Bay Bayan Giyim
29	A5	232	Cafe Restoran
30	B1	332	Ofis Kırtasiye
31	B1	333	Cafe Restoran
32	B1	334	Kuaför / Güzellik Merkezi
33	B1	335	Banka Şubesi
34	B3	323	Kuaför / Güzellik Merkezi
35	B3	324	Cafe Restoran
36	B3	325	Cafe Restoran
37	B3	326	Kuyum / Saat
38	B3	327	Bay Bayan Giyim
39	B4	237	Saat / Kuyum
40	B4	238	Cafe Restoran
41	B4	239	Cafe Restoran
42	C1	148	Döviz Bürosu
43	C1	149	Gurme Şarküteri Market
44	C1	150	Banka Şubesi
45	C1	151	Banka Şubesi
46	C10	118	Banka Şubesi
47	C10	119	Banka Şubesi
48	C10	120	Banka Şubesi
49	C10	121	Klinik
50	C10	122	Kreş

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM FONKSİYONU
51	C10	123	Kitap Kırtasiye
52	C11	149	Kuaför
53	C11	150	Cafe Restoran
54	C11	151	Cafe Restoran / Pastane
55	C11	152	Gurme Şarküteri / Market
56	C11	153	Gayrimenkul Danışmanlık
57	C11	154	Cafe Restoran
58	C12	114	Teknoloji Market / Mobilya Dekorasyon
59	C12	115	Cafe Restoran
60	C13	85	Cafe Restoran
61	C13	86	Ayakkabı Çanta
62	C13	87	Saat
63	C13	88	Spor Giyim ve Spor Ayakkabı / Taraftar Store
64	C13	89	Cafe Restoran
65	C14	78	Bay Bayan Giyim
66	C14	79	Spor Giyim ve Spor Ayakkabı
67	C14	80	Spor Giyim ve Spor Ayakkabı
68	C14	81	Kozmetik
69	C14	82	Ayakkabı Çanta
70	C14	83	Bay Bayan Giyim
71	C15	166	Bay Bayan Giyim
72	C15	167	Kuyum / Saat
73	C2	149	Cafe Restoran
74	C2	150	Tobacco Shop / Şans Oyunları
75	C2	151	Medikal ve Ortopedik Ürün Satışı
76	C2	152	Epilasyon Merkezi
77	C2	153	Spor Malzemeleri / Spor Giyim ve Ayakkabı
78	C2	154	Eczane
79	C3	149	Restoran
80	C3	150	Gayrimenkul Danışmanlık
81	C3	151	Mobilya / Dekorasyon / Yapı Market
82	C3	152	Mobilya / Dekorasyon / Yapı Market
83	C3	153	Mobilya / Dekorasyon / Yapı Market
84	C3	154	Ev Aksesuar
85	C4	118	Ayakkabı Çanta
86	C4	119	Gayrimenkul Danışmanlık
87	C4	120	Kreş
88	C4	121	Bay Bayan Giyim
89	C4	122	Bay Bayan Giyim
90	C4	123	Kuru Temizleme
91	C5	118	Beyaz Eşya

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM FONKSİYONU
92	C5	119	Ev Tekstili
93	C5	120	Ev Tekstili
94	C5	121	Halı ve Yatak
95	C5	122	Mimarlık ve Dekorasyon
96	C5	123	Kuaför / Güzellik Merkezi
97	C5	124	Eczane
98	C6	78	Bijuteri
99	C6	79	Cafe Restoran
100	C6	80	Cafe Restoran
101	C7	85	Bay Bayan Giyim
102	C7	86	Pet Shop / Veteriner
103	C7	87	Restoran
104	C7	88	Kozmetik
105	C8	149	Cafe Restoran
106	C8	150	Cafe Restoran
107	C8	151	Cafe Restoran
108	C9	118	Kozmetik
109	C9	119	Bay Bayan Giyim
110	C9	120	Bay Bayan Giyim
111	C9	121	Copy Center
112	C9	122	Cafe Restoran
113	C9	123	Cafe Restoran
114	C9	124	Kuyum
115	F1	1	Fitness
116	OA	1	Cafe Restoran
117	OA	2	Cafe Restoran
118	OA	3	Cafe Restoran / Araç Galeri
119	OA	4	Cafe Restoran / Mobilya Mağazası / Teknoloji Market
120	OA	8	Taksi Kiosk
121	OA	9	Vale Kiosk
122	OA	10	Kiosk
123	OA	11	Oto Yıkama
124	OA	12	Oto Yıkama
125	OB	1	Amfi Tiyatro Karşısı Kiosk Cafe
126	OB	2	Gazete Bayi Kiosk
127	OB	3	Amfi Tiyatro
128	OB	4	Kiosk
129	OB	5	Vale Kiosk
130	OB	6	Kiosk
131	OB	7	Kiosk
132	OB	8	Cafe Restoran
133	OB	9	Cafe Restoran

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM FONKSİYONU
134	OB	10	Cafe Restoran
135	OB	11	Cafe Restoran
136	OB	12	Cafe Restoran
137	OB	13	Cafe Restoran
138	OB	14	Cafe Restoran
139	OB	15	Cafe Restoran
140	OB	16	Cafe Restoran
141	OB	17	Cafe Restoran
142	OB	18	Cafe Restoran
143	OB	19	Cafe Restoran
144	OB	20	Cafe Restoran
145	OB	21	Cafe Restoran
146	OB	22	Cafe Restoran
147	OB	23	Cafe Restoran
148	OB	24	Cafe Restoran
149	OB	25	Cafe Restoran
150	OB	26	Cafe Restoran
151	OB	27	Cafe Restoran
152	OB	28	Cafe Restoran
153	OB	29	Cafe Restoran
154	OB	30	Çocuk / Büyük Eğlence Merkezi
155	OB	31	Tiyatro
156	OB	32	Tiyatro
157	OB	33	Sinema
158	OB	34	Oyuncak
159	OB	35	Oyuncak
160	OB	36	Oyuncak
161	OB	37	Oyuncak
162	OB	38	Çiçekçi Kiosk
163	OB	39	Cafe Restoran
164	OB	40	Ev Tekstili
165	OB	41	Ev Tekstili
166	OB	42	Kiosk
167	OB	43	Kiosk
168	OB	44	Cafe Restoran
169	OB	45	Süpermarket
170	OB	46	Süpermarket
173	OB	49	Süpermarket
174	OB	50	Süpermarket
175	OB	51	Süpermarket
176	OB	52	Süpermarket
177	OB	53	Süpermarket
178	OB	54	Süpermarket

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM FONKSİYONU
179	OB	55	Süpermarket
180	OB	56	Süpermarket
181	OB	57	Süpermarket
171	OB	47	Cafe Restoran
172	OB	48	Cafe Restoran
182	OB	58	Terzi
183	OB	59	Lostra
184	OB	60	Kuru Temizleme
185	OB	61	Çocuk Mobilya
186	OB	62	Çocuk Oyun Alanı
187	OB	63	Çocuk Oyun Alanı
188	OB	64	Çocuk Oyun Alanı
189	OB	65	Çocuk Oyun Alanı
190	OB	66	Çocuk Oyun Alanı
191	OB	67	Çocuk Oyun Alanı
192	OB	68	Çocuk Oyun Alanı
193	OB	69	Çocuk Oyun Alanı
194	OB	70	Çocuk Oyun Alanı
195	OB	71	Çocuk Oyun Alanı
196	OB	72	Çocuk Oyun Alanı
197	OB	73	Çocuk Oyun Alanı
198	OB	74	Bijuteri
199	OB	75	Küçük Ev Aletleri
200	OB	76	Küçük Ev Aletleri
201	OB	77	Oto Yıkama
202	OB	78	Oto Yıkama
203	OC	1	Restoran - Gece Kulübü
204	OC	2	Restoran - Gece Kulübü
205	OC	3	Kiosk
206	OC	4	Kiosk
207	OC	5	Kiosk
208	OC	6	Kiosk
209	OC	7	Kiosk
210	OD	1	Cafe Restoran
211	OD	2	Cafe Restoran
212	OD	3	Cafe Restoran
213	OD	4	Cafe Restoran
214	OD	5	Cafe Restoran
215	OD	6	Cafe Restoran
216	OD	7	Cafe Restoran
217	OD	8	Cafe Restoran
218	OD	9	Cafe Restoran
219	OD	10	Cafe Restoran

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM FONKSİYONU
220	OD	11	Cafe Restoran
221	OD	12	Cafe Restoran
222	OD	13	Cafe Restoran
223	OD	14	Cafe Restoran
224	OD	15	Cafe Restoran
225	OD	16	Kiosk
226	OD	17	Kiosk Cafe (Mağaza Büyüklüğü)
227	OD	18	Organik Pazar
228	OD	19	Vale Kiosk
229	OD	20	Vale Kiosk
230	OD	225	Oto Yıkama
231	OD	226	Oto Yıkama

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Projenin TEM Otoyolu'na yakın olması,
- Ulaşılabilirliğin yüksek olması,
- Projenin Fatih Ormanı ile sınır olması,
- Projenin nitelikli ve lüks olması,
- Proje kapsamında alternatif daire ve ticari ünitelerin olması,
- Kentin ana arterlerine yakınlığı ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- Şehrin cazibe merkezlerine olan yakınlığı.

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

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

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

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.¹

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

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

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES - Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

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

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

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

Risksiz Getiri Oranı

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

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

Risk Primi

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

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

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

4.3.2. Varsayımlar

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

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

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

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

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

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

4.3.6. Şerefiye

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

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

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

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

4.3.8. Rapor Tarihi

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

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

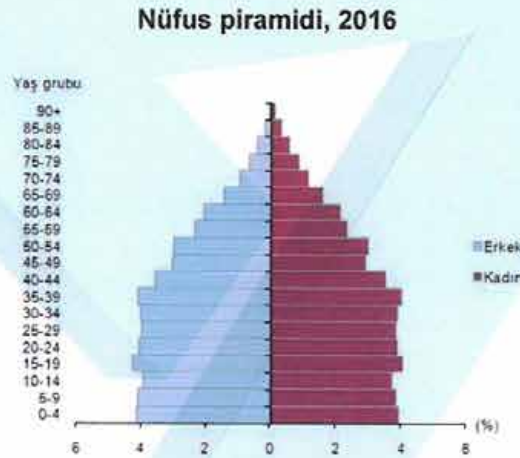
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



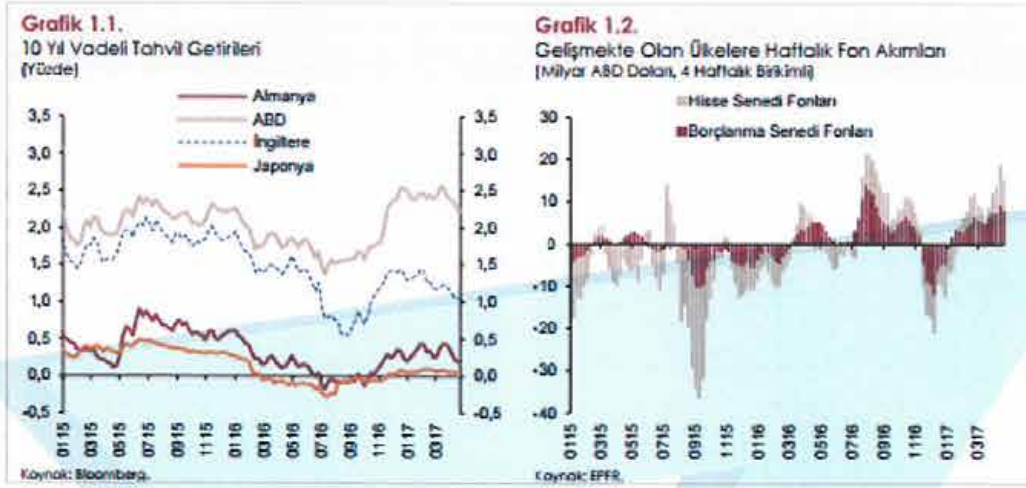
Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayımlanmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

5.2. Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görünümü ve Genel Değerlendirme

2017 yılının Ocak ayından bu yana, ABD'de seçim sonrası ekonomi politikalarına ilişkin algının normalleşmesi, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünüm finansal piyasalarda oynaklıkları azaltmıştır. Küresel finansal piyasalardaki iyimser havanın etkisiyle, gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirilerinde, ABD'deki Kasım ayı seçimleri sonrasında yaşanan hızlı artış eğilimi durmuştur (Grafik 1.1). (Grafik 1.2).

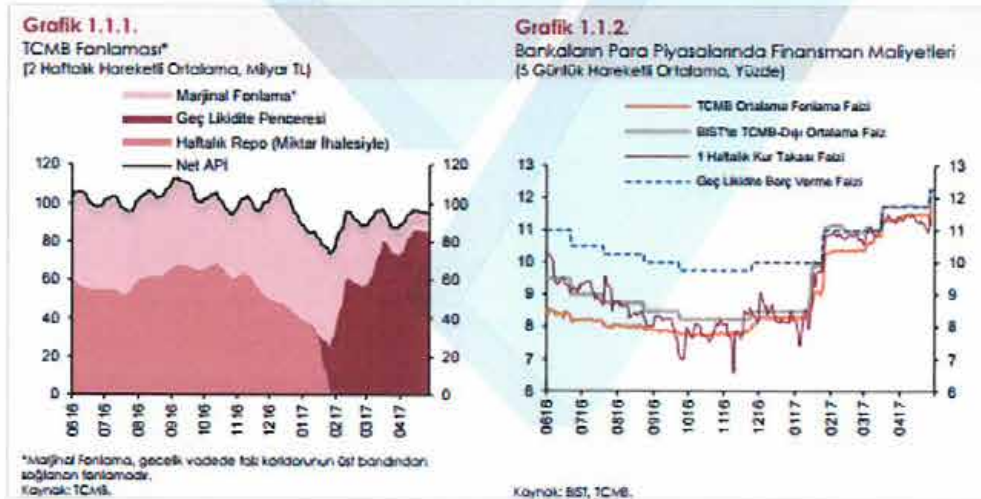


Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de portföy girişleri artmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli faizler kademeli olarak yükselmeye devam etmiş, getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirasının seviyesinde ve oynaklığında düşüş gözlenmiştir. Diğer taraftan, finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve destekleriyle kredi büyümesi geçmiş yıllara göre güçlü bir seyir izlemektedir. Yakın dönemde kredi koşullarında gözlenen toparlanma, ağırlıklı olarak kamu kredi garantileri nedeniyle işletmelere yönelik kredi koşullarının iyileşmesinden kaynaklanmaktadır. Yılım ilk çeyreği, döviz kuru ve emtia fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak üretici fiyatları üzerindeki maliyet baskılarının belirginleştiği ve çekirdek enflasyon göstergelerinin yükseldiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde talep koşullarındaki görece toparlanma ve enflasyon beklentilerindeki yükselişin de etkisiyle fiyat artışları hızlanmıştır. Bu gelişmeler sonucunda tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,29 seviyesine yükselmiştir. 2016 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyet, bir önceki çeyrekteki geçici yavaşlamanın ardından yurt içi talep kaynaklı olarak ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Son çeyrekte ihracattaki ivmelenmeyle birlikte net dış talebin dönemlik büyümeye katkısı oldukça yüksek olurken, bu eğilimin 2017 yılında güçlenmesi beklenmektedir. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler finansal piyasalardaki oynaklığın neden olduğu belirsizlik artışı, iş gücü piyasasındaki zayıf seyir ve enflasyondaki hızlı yükseliş nedeniyle iktisadi faaliyetteki toparlanmanın geçen yılın son çeyreğine göre bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir.

Bununla birlikte, söz konusu unsurlara dair görünümün yılın geri kalanında daha olumlu olacağı tahmin edilmektedir. Mal ihracatındaki güçlü artış eğilimi ile alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin de katkısıyla iktisadi faaliyetlerdeki canlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanması beklenmektedir.

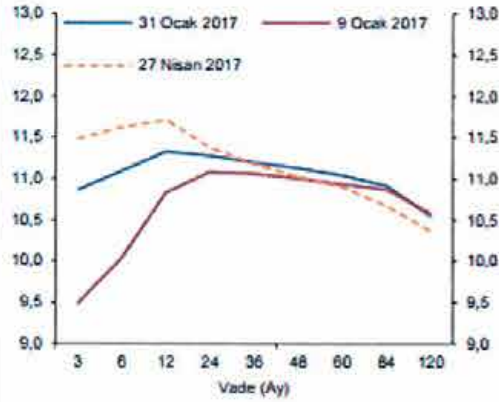
Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.



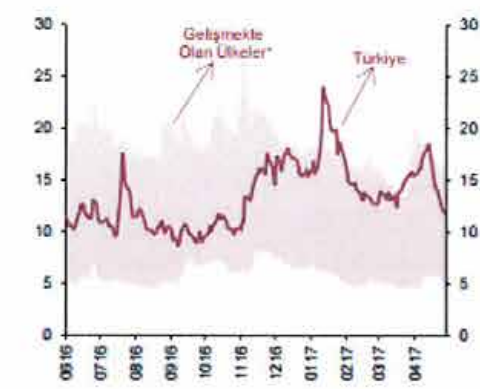
2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıklığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3). Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).

Grafik 1.1.3.
Son Dönemde Kur Takası Getiri Eğrisi
(Yüzdeler)



Kaynak: Bloomberg.

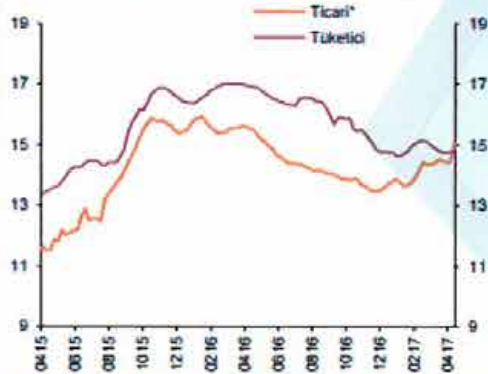
Grafik 1.1.4.
Opsiyonların İmza Ettiği Kur Oynaklığı*
(1 Ay Vadeli, Yüzdeler)



*Gelişmekte olan ülkeler arasında Brezilya, Çin, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan yer almaktadır.
Kaynak: Bloomberg.

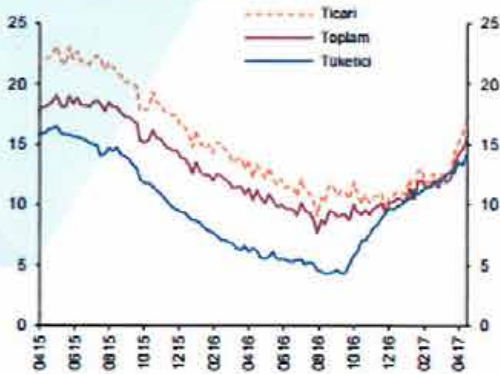
2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşın finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır (Grafik 1.1.5). Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir (Grafik 1.1.6).

Grafik 1.1.5.
Kredi Faizleri
(Akrım Veriler, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Yüzdeler)



** Ticari KMH, ticari kredi kartı ve sair faizli krediler hariç, ticari kredilere ilişkin faizleri yansıtmaktadır.
Kaynak: TCMB.

Grafik 1.1.6.
Kredilerin Yıllık Büyüme Hızları
(Kur Etkisinden Ayrılmış, Yüzdeler Değişim, Yıllık)



Kaynak: TCMB.

(*) Merkez Bankası Finansal Raporlarında derlenmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

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

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.



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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar(752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyükkçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. İstanbul Belediyesi'nin 2000 yılı istatistiklerine göre kente iki milyon turist gelmiştir. Turistler arasında en büyük pay 208.000 kişiyle Almanlara aittir. Almanları Amerikan, İngiliz, Fransız ve Ruslar izler. 2006 yılında kente 5 milyon 346 bin turist gelmiştir. Bu sayı, 2005 yılında gelen turist sayısından yaklaşık yarım milyon fazladır.



5.3.2. Sarıyer İlçesi (*)

Sarıyer İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 26 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2008 yılında fesih edilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olmasıyla son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçesidir. 2012 yılında Şişli Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan; Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallesi, TBMM Komisyonu'nun aldığı bir kararla Sarıyer Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

İdari yapı

İlçede bulunan Mahalleler; Sarıyer Merkez, Büyükdere, Maden, Çayırbaşı, Emirgan, İstinye, Pınar, Kireçburnu, Reşitpaşa, Rumelihisarı, Tarabya, Yeniköy, Ferahevler, Cumhuriyet, Yenimahalle, Poligon, Çamlıtepe (Derbent), Kocataş, Kazım Karabekir, PTT Evleri, Baltalimanı, Fatih Sultan Mehmet, Darüşşafaka, Bahçeköy Merkez, Bahçeköy Kemer ve Bahçeköy Yeni Mahalle olmak üzere 26 adettir.

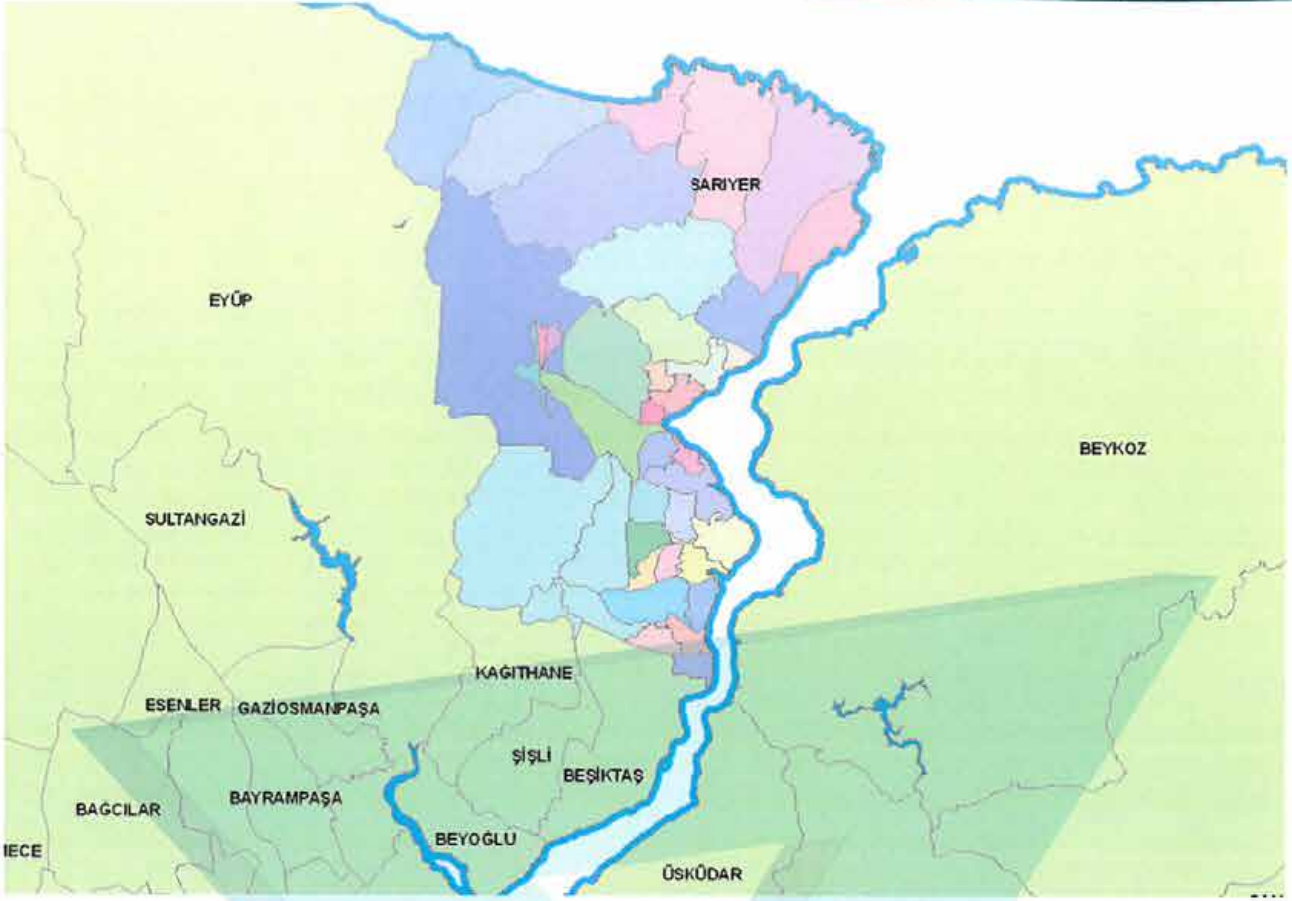
Köyler ise; Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Kısırkaya, Kumköy (Kilyos), Rumeli Feneri, Uskumruköy ve Zekeriyaköy' dür.

Coğrafyası

İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalimanı dereleridir.

Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumeli Feneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumeli Feneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür. Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır.

Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul İli'nin zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içine sokulur. Ayrıca Rumeli Kavağı - Rumeli Feneri - Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır.



Tarihi

İlçenin bilinen ilk ismi Simas'tır. Yörenin isminin çeşitli kaynaklarda Skletrinas, Mezarburnu, Altınyer, Sarı Lira Yer, Sarıyer şeklinde de geçtiği bilinmektedir. İsminin Sarıyer olmasının rivayetleri çeşitlidir:

Bölgeye bu adın topraklarının sarı renginden doğduğu Maden Mahallesi'ni oluşturan kesimde vaktiyle işletilen bakır madeninin bu adın verilmesine neden olduğu ve semtte yatan "Sarıbaba" isimli bir şahıstan aldığı şeklindedir.

İstanbul'un Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinin ardından Anadolu'dan ve Adalar'dan göçmenler getirilerek bölgede iskan başlamıştır. Daha sonra imparatorluğun başına geçen padişahlar tarafından da bölgedeki iskan çalışmalarına devam edilmiştir. Ayrıca Osmanlı döneminde ilçeye, devletin ileri gelenleri tarafından camiler, çeşmeler, av köşkleri, konaklar ve sahilhane adı verilen yalılar yaptırılmıştır. Bunlardan birçoğu günümüze kadar varlıklarını korumuştur.

Cumhuriyet dönemine gelindiğinde, bugünkü Sarıyer İlçe sınırları içindeki yerleşimler, gelişimi donmuş köyler biçimindedir. Kırsal alandaki köyler Kilyos Nahiyesi'nin sınırları içindeydi ve bu nahiyeye Çatalca Vilayeti'ne bağlıydı. İlçenin İstanbul Boğazı kıyısındaki kesimi ise Beyoğlu İlçesi'ne bağlıydı. 1930 yılında yapılan yönetsel düzenleme sonucu bugünkü Sarıyer kuruldu.

20. Yüzyılın ilk yarısında, hatta 1960'lara değin ilçenin Boğaz kıyısındaki semtleri, daha çok yazın kalabalıklaşan sayfiye yeri niteliği taşıyordu. Özellikle yeni yolların yapılması ve sahil yolunun genişletilmesinden sonra, mevcut semtler gelişmiş ve semtler arası boş alanlar yerleşime açılmıştır. Kıyı kesiminde daha çok üst gelir gruplarına ait konutlar ve köşkler, sırt biçiminde uzanan yüksek alanların yamaçlarında gecekondulu mahalleleri göze çarpar.

İstanbul'un Osmanlılar tarafından fethine kadar Sarıyer'in bulunduğu bölge meskun mahal değildi. İstanbul'un fethine müteakip Anadolu'dan ve Adalardan göçmenler getirilerek bölgede iskan başlamıştır. Bu iskan işine daha sonraki padişahlar tarafından devam edilmiştir.

5.3.3. Maslak Semti

Maslak, İstanbul'un Şişli İlçesi'ne bağlı bir semt ve mahalledir. Kuzeyinde ve doğusunda Sarıyer ilçesi, batısında yine Şişli ilçesine bağlı olan Ayazağa, güneyinde Huzur Mahalleleri yer alır. Ayrıca güneydoğuda Beşiktaş ilçesiyle komşudur. Komşu Şişli mahalleleri olan Ayazağa ve Huzur ile birlikte bu üç mahalle Şişli'nin geri kalan mahallerinden ayrı kalan bir öbek oluşturur ve Şişli'nin diğer mahallelerine Büyükdere Caddesi'yle bağlanırlar. Adını; Büyükdere'deki bentlerden künklerle getirilen suyun dağıtım ve denetiminin yapıldığı yer olduğundan almıştır.

Maslak bundan 25 yıl öncesine kadar bir benzin istasyon ile birkaç yapıdan oluşan bir yerken, günümüzde birçok uluslararası şirketin genel müdürlüğünü barındıran, modern gökdelenleri, yoğun trafiği ve sert rüzgarı ile İstanbul'un ve Türkiye'nin en önemli semtlerinden birisi haline gelmiştir. Semt içinde nüfus, çalışma saatleri arasında büyük oranda artar, onun dışında yerleşik nüfus seyrek. İTÜ'nün ana yerleşkesi ve Harp Akademileri Maslak'ta bulunmaktadır. M2 kodlu Şişhane - Darüşşafaka metrosunun İTÜ- Ayazağa Durağı bu semttedir.

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

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

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

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların bir kısmı için kat irtifakı kurulmuş, bir kısmı ise kat mülkiyetine geçmiştir.

Rapora konu 231 adet taşınmazın kira değerine ulaşmak için iki yöntem birlikte kullanılmıştır. Yöntemlerden biri Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ve bir diğeri ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi olarak tercih edilmiştir.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları Emsal Araştırmaları :

Taşınmazların aylık kira değerlerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiralamaya sunulmuş tam mülkiyet durumundaki işyeri emsalleri incelenmiştir. Satışa sunulmuş olan emsaller peşin satış fiyatlarını ifade etmektedir. Emsaller, rapor konusu taşınmazlara yaklaşık 1 km. çaplı alan içerisinde, birbirlerine yakın mesafededirler.

Kiralık İşyeri Emsalleri:

- **A-A Gayrimenkul (533 258 95 40):** Maslak Mahallesi’nde konumlu, plazalar bölgesinde 4.50m kat yüksekliği olan 400 m² kapalı 400 m² açık toplam 800 m² kullanım alanlı, 2 bölümden oluşan dükkanın aylık kira değerinin 13.000,-USD olduğu bilgisi alınmıştır. (Kapalı Alan Birim Değeri= 112-TL/m²)
- **Sultan Emlak (532 165 75 37):** Maslak Mahallesi’nde konumlu, 350 m² açık, 350 m² kapalı kullanım alanlı, 4.5 metre tavan yüksekliği olan, 1 bölümden oluşan dükkanın aylık kira değerinin 50.000,-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Kapalı Alan Birim Değeri= ~143-TL/m²)
- **Space Gayrimenkul Danışmanlık (530 131 20 97):** Maslak Mahallesi’nde Spring Giz Plaza’da konumlu, 4 bölümden oluşan, 1 arşiv odası, 1 WC, 1 mutfak, 1 araçlık tahsisli otoparkı bulunan, fan-coil ısıtma-soğutma sistemine sahip, 1.337-TL aidatı olan, 250 m² kullanım alanlı dükkanın aylık kira değerinin 5.000,-USD olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~69-TL/m²)
- **Mars Grup Gayrimenkul (533 649 42 31):** Maslak Mahallesi’nde konumlu My Home Maslak Projesi içerisinde konumlu, plazalar bölgesinde, 3 cephesi açık, spor salonu, hobi odası, oyun odası ve güvenlik hizmetleri olan, 82 m² kullanım alanlı, 1 bölümden oluşan dükkanın aylık kira değerinin 1.800,-USD olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~76-TL/m²)

- **Remax Piramit (532 213 82 81):** Maslak Mahallesi'nde Eclipse Plaza' da konumlu, 1 bölümden oluşan, ön bahçe kullanımına sahip, 218 m² kullanım alanlı dükkanın aylık kira değerinin 5.500,- USD olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~87-TL/m²)

1.-USD yaklaşık 3.45 TL olarak alınmıştır.



Sayfa 54 de sunulmuş olan emsaller rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu projeye yakın konumdadırlar. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile İstanbul Çevre Yolu'na çok yakın konumda olan bölgedeki bu emsaller, raporumuz konusu A2 Blok 260 nolu taşınmaz ile cephe, ulaşılabilirlik, görülebilirlik, kullanım alanı, kullanım fonksiyonu vb. kriterler nezdinde kıyaslanmış, konu taşınmaza düzeltmeler getirilmiştir. (A2 Blok proje içerisinde cadde dükkanları olarak tanımlanan taşınmazların bulunduğu bir blok olup 260 nolu dükkanın proje içerisindeki caddeye doğrudan cephesi mevcut olan ve cafe/restoran amaçlı değerlendirileceği beyan edilen bir dükkandır.)

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4	5
KULLANIM ALANI (m ²)	400	350	250	82	218
KİRAYA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	112	143	69	76	87
PAZARLIK PAYI	5%	5%	5%	5%	5%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	106,4	135,85	65,55	72,2	82,65
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	10%	10%	5%	0%	5%
KONUM/ULAŞILABİLİRLİK DÜZELTMESİ	0%	-10%	-5%	10%	10%
CEPHE/GÖRÜLEBİLİRLİK DÜZELTMESİ	-5%	-15%	15%	20%	20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	111,72	115,4725	75,3825	93,86	111,5775
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	~100				




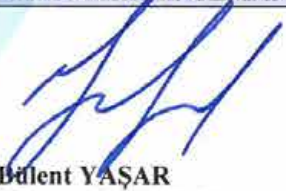
Sayfa 56 da yapılan düzeltmeler rapor konusu taşınmazlardan A2 blok 260 nolu taşınmaz referans alınarak yapılmış olup söz konusu diğer 230 adet bağımsız bölüm, bu bağımsız bölümle kat, proje içerisindeki konumu, cephe, kullanım alanı, görülebilirliği, reklam kabiliyeti vb. kriterler nezdinde şerefiyelendirilmiş ve 231 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm için takdir ve hesap olunan KDV hariç aylık toplam kira değeri **4.966.300,00-TL (Dörtmilyondokuzyüzaltmışaltıbinüçyüz TürkLirası)** dir. Şerefiyelendirilmiş değerler raporumuz ekinde tablo halinde sunulmuştur.

Değerleme konusu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 10622 ada 2, 10640 ada 2, 1 ada 156, 1 ada 158 ve 1 ada 161 nolu parsel üzerindeki Maslak 1453 Projesi bünyesindeki 231 adet bağımsız bölümün kira değer tespitidir. Taşınmazların yer aldığı projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu 231 adet bağımsız bölüm için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan aylık toplam kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
231 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Aylık Toplam Kira Değeri	4.966.300,00	1.439.507,25
231 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Aylık Toplam Kira Değeri	5.860.234,00	1.698.618,55

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,45 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde iskan alınmış A1-A2-A3-A4-A5-B4-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14 Blokların bina, diğer blokların proje başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda ekli tabloda dağıtılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durum belgesi ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- 231 adet bağımsız bölümün kira değer tablosu
- Tahsisli alanları gösterir yönetim planı ekleri
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri