



**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ MASLAK 1453 PROJESİNDE
BULUNAN 77 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ DEĞER TESPİTİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Özel 2023-123

Aralık, 2023

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	iv
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	v
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	v
1. RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1 İstanbul İli	11
3.4.2 Sarıyer İlçesi	14
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	16

4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	16
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	17
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	19
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	19
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	21
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	22
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	22
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	22
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	24
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	24
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	24
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	24
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	24
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	24
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
5.1.	Pazar Yaklaşımı	25
5.2.	Gelir Yaklaşımı	25
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	25
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
6.1.	Değerleme Yöntemleri	26
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	26
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	26
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	27

6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	31
6.4.	Maliyet Yöntemi	31
6.5.	Kira Çarpanı Yöntemi	31
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	32
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	32
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	32
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	32
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	33
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	33
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri . 33	
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
9.	SONUÇ	34
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
9.2.	Nihai Değer Takdiri	35
	EKLER.....	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	28.12.2023 / EMLKKNT-2023-123
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	18.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Maslak 1453 Projesi
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 Ada 5 Parsel, Ofis ve İşyeri nitelikli 77 adet bağımsız bölüm
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu parselin Konut+Ticaret Alanı'nda kaldığı, Emsal:2,20 Hmaks:Serbest olmak üzere yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kira Çarpanı Yöntemi
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri	1.077.358.333,64 -TL
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri	1.292.830.000,37 -TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşıkır olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 28.12.2023 tarihli, 123 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 18.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 Ada 2 Parselde konumlu 77 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000, -TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

****Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000, -TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

****Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.**

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 Ada 2 Parselde konumlu 77 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 Ada 2 Parselde konumlu 77 adet bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

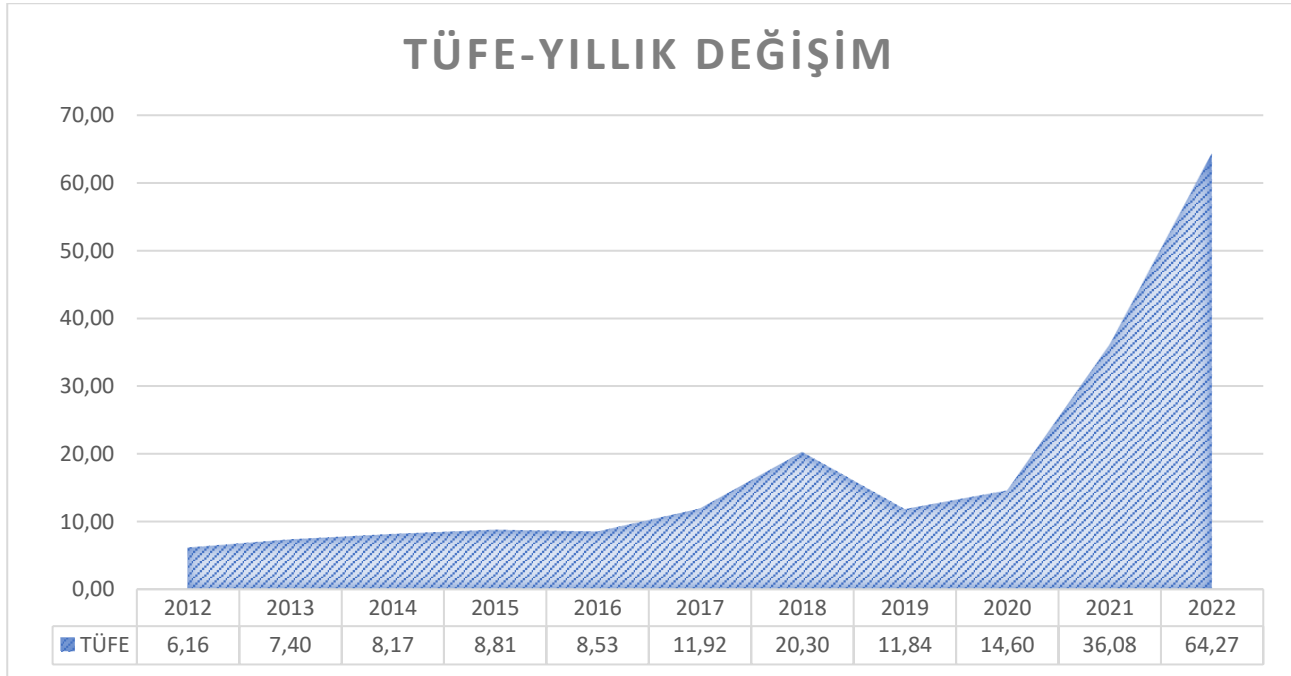
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla

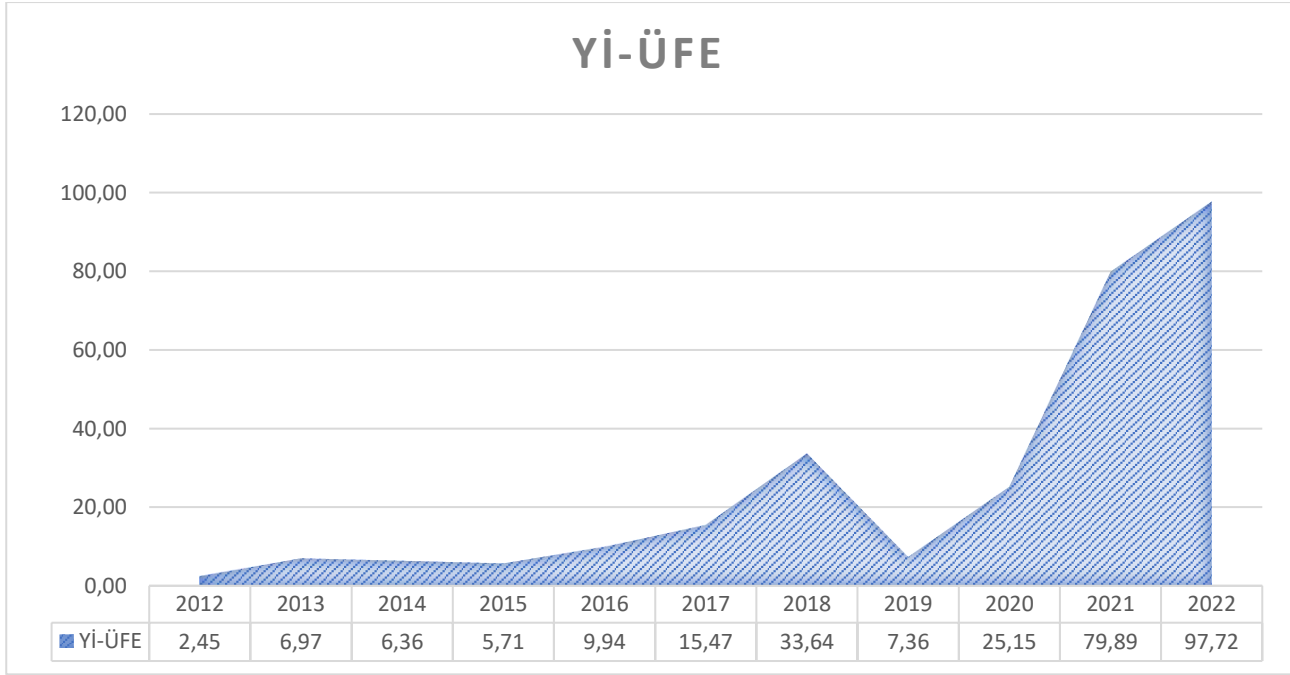
Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



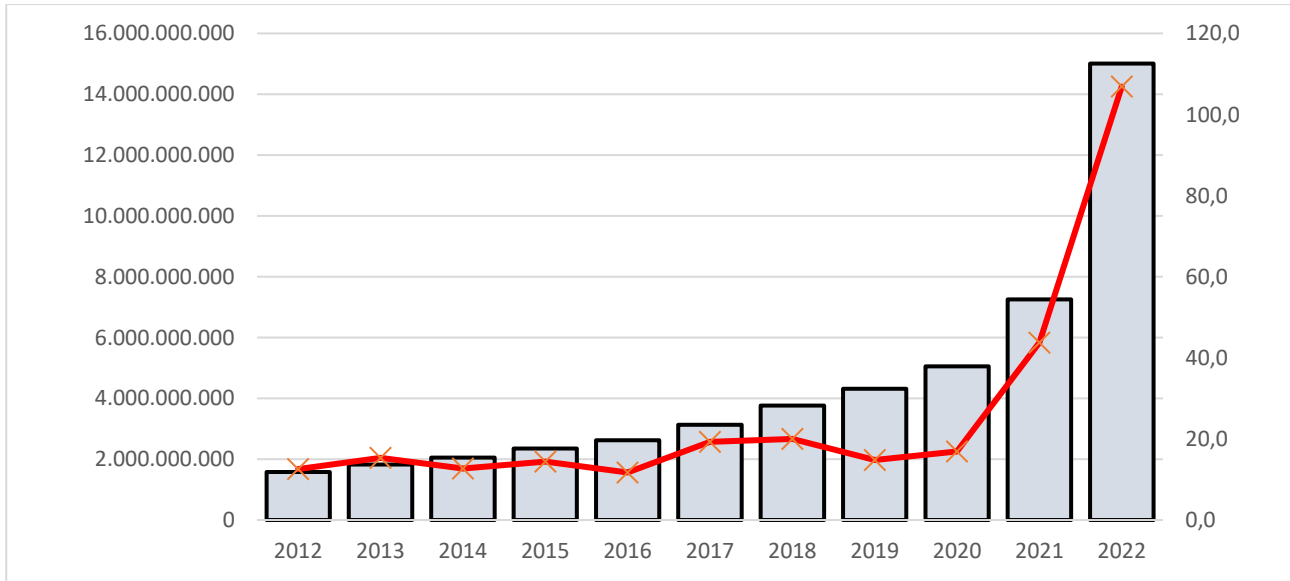
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

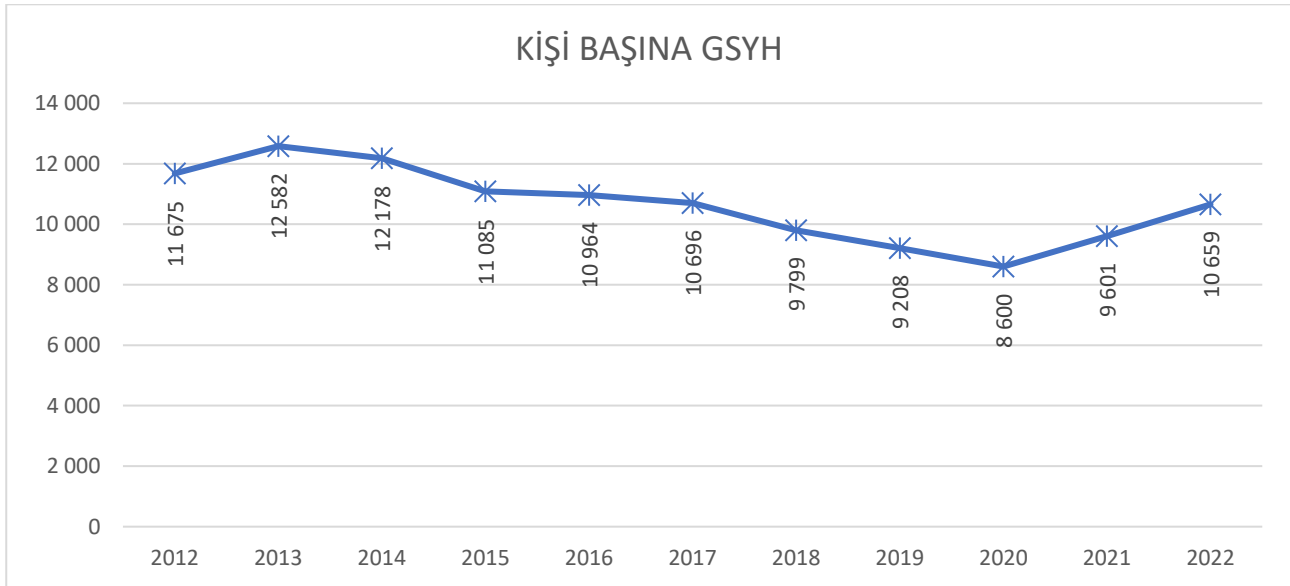
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

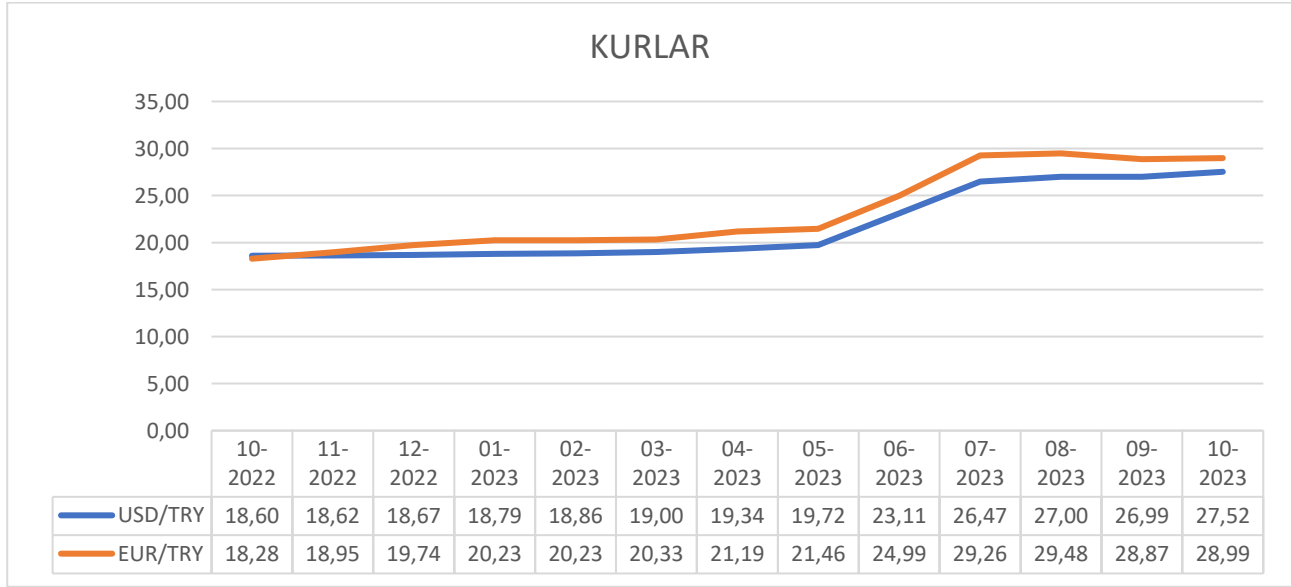


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



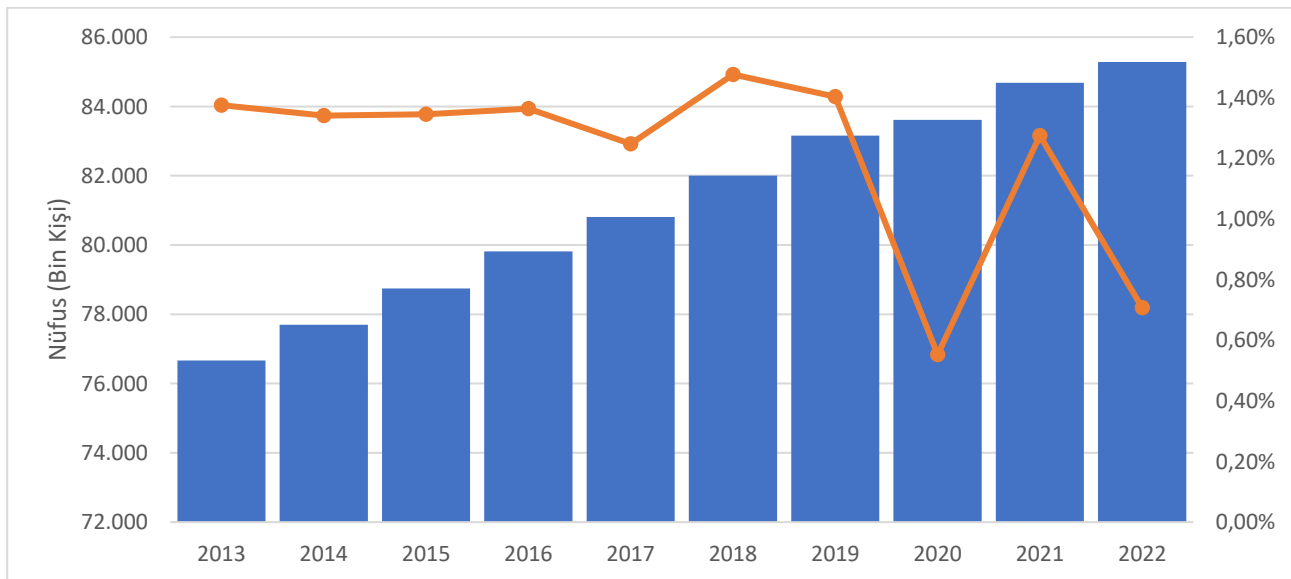
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

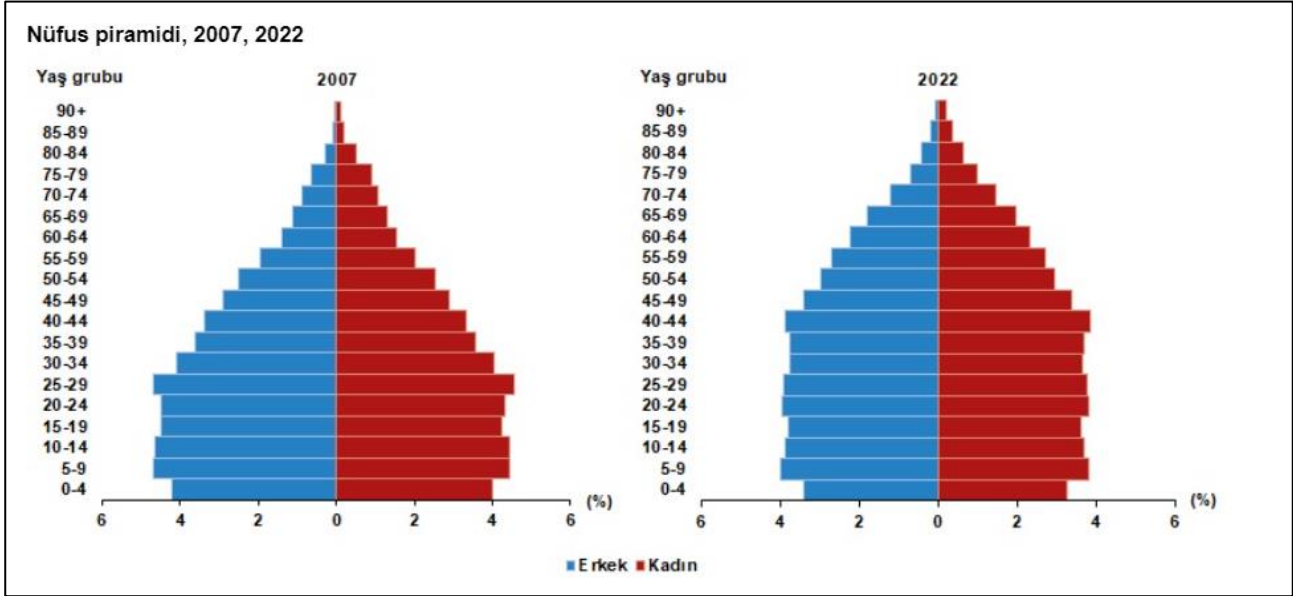


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



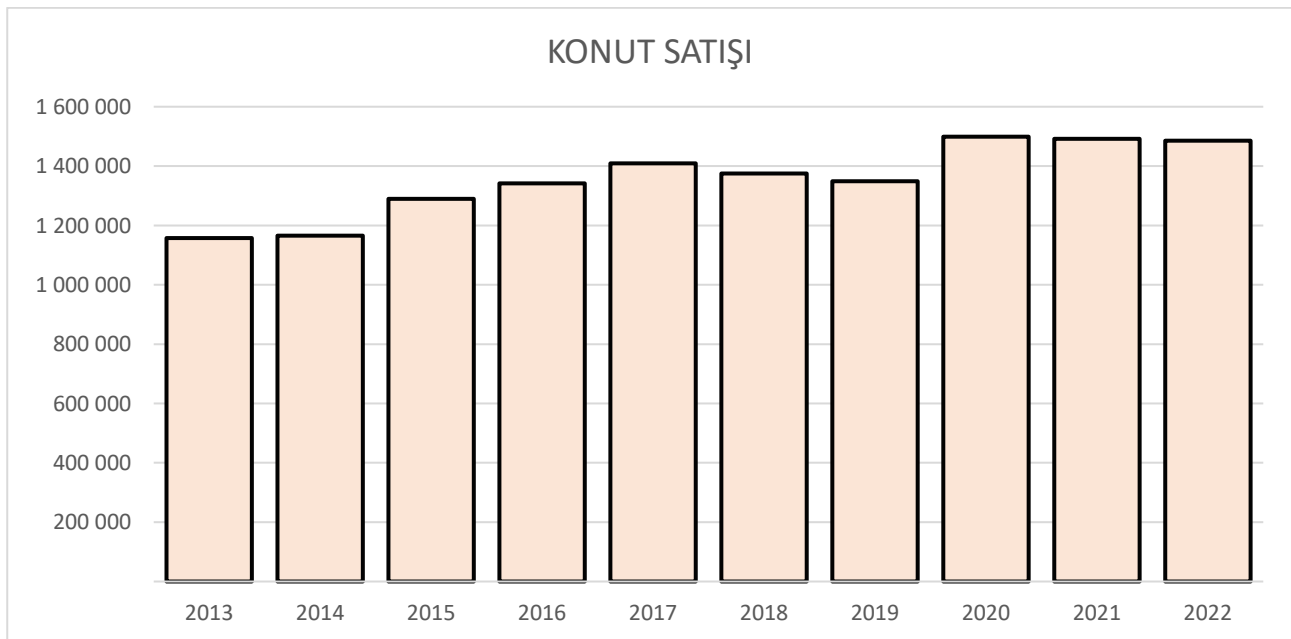
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



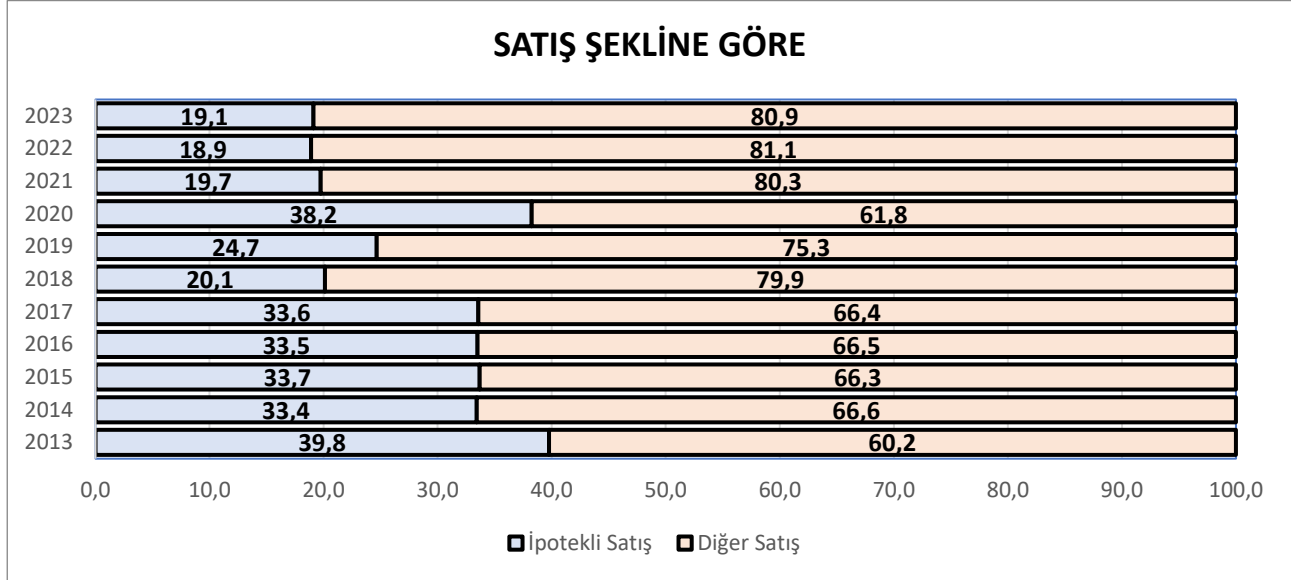
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

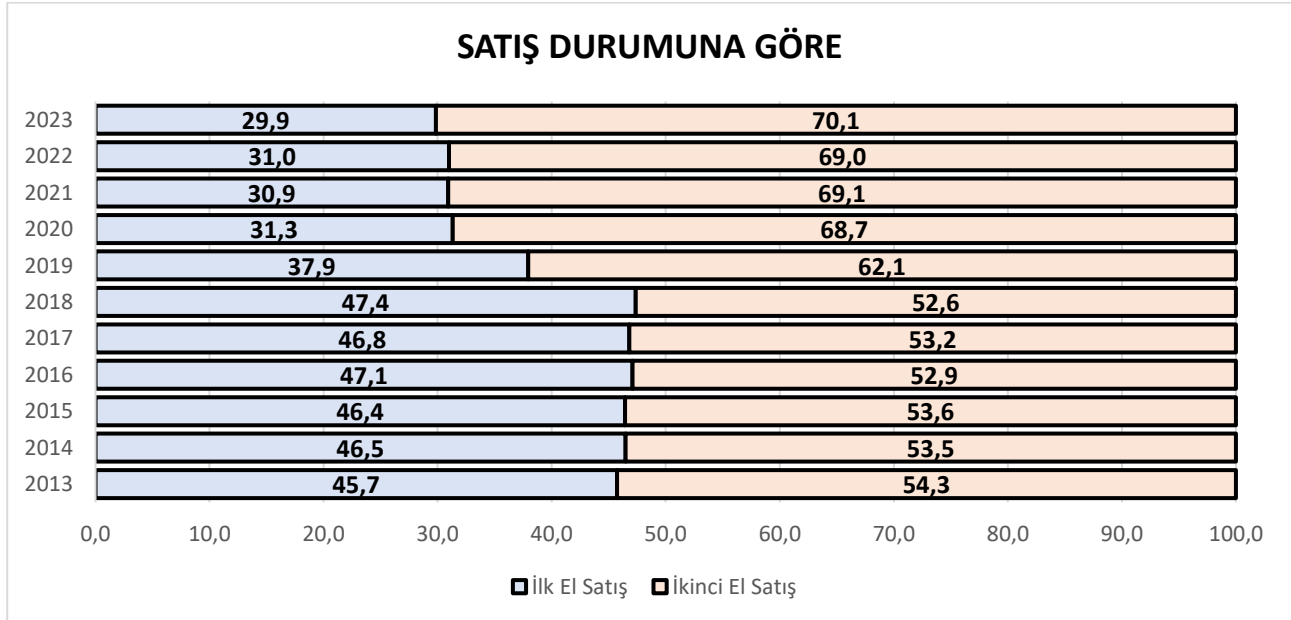
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

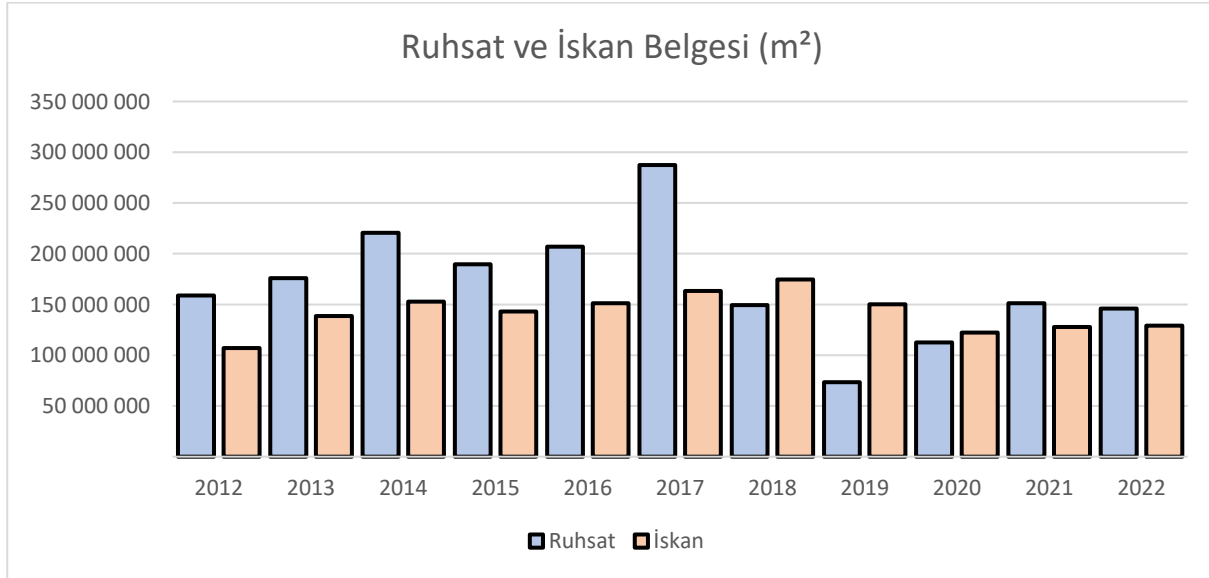


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



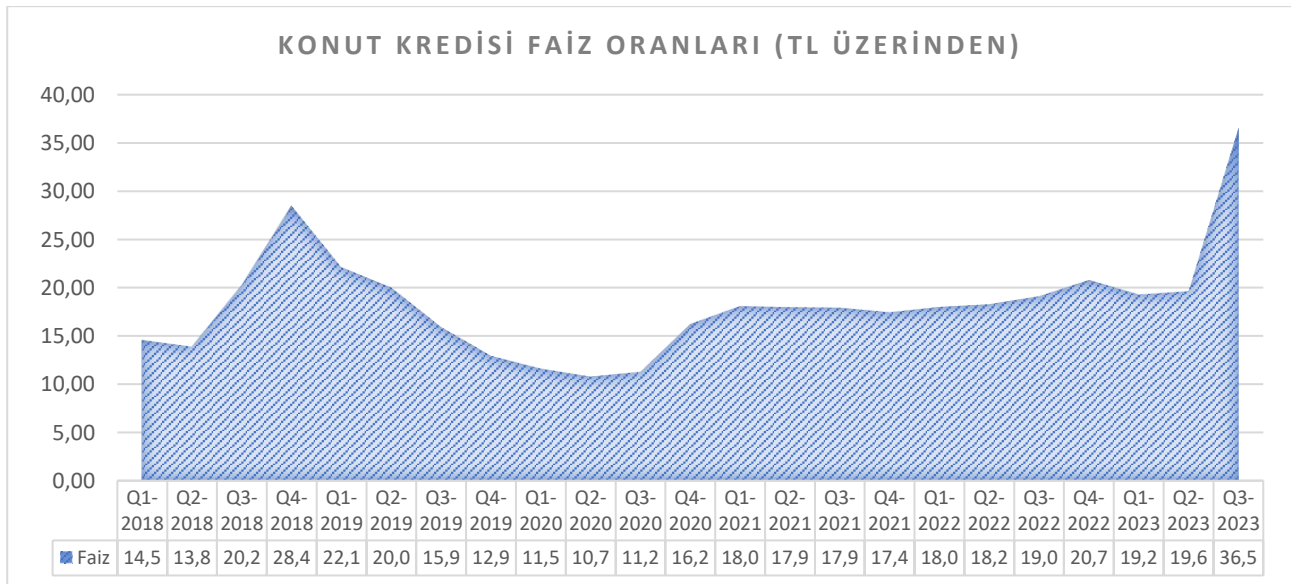
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



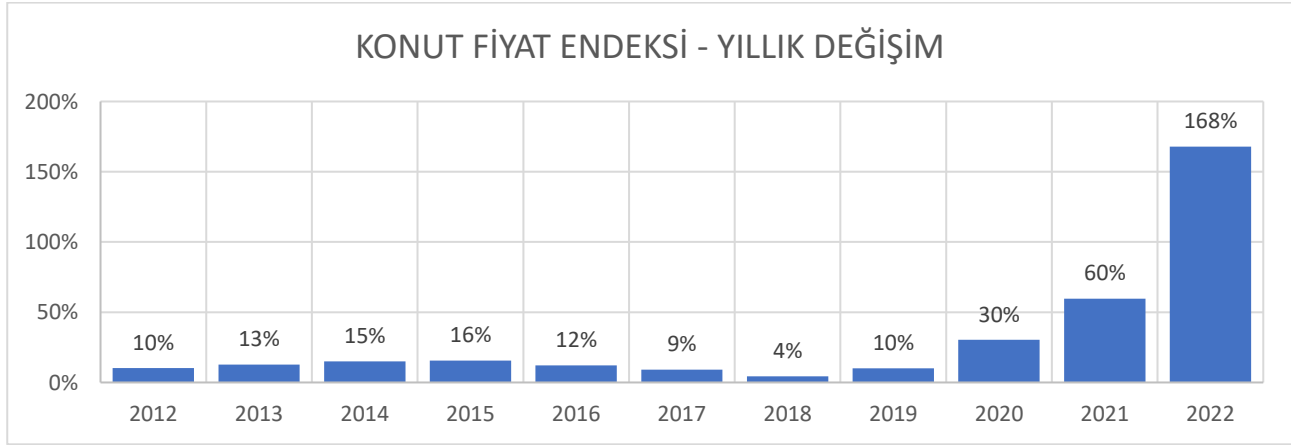
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli

Yakas, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

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, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih

Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de 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. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. 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. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restorani barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir.

Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunmaktadır.

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

3.4.2 Sarıyer İlçesi

Sarıyer, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyden Beşiktaş ve Kâğıthane, batıdan Eyüpsultan ilçeleri ile doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.



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) Kâğıthane 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 Rumelifeneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumelifeneri 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. Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dahilindeydi. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kurulmuştur. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi oldu. 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bu ilçeye dahil edildi. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

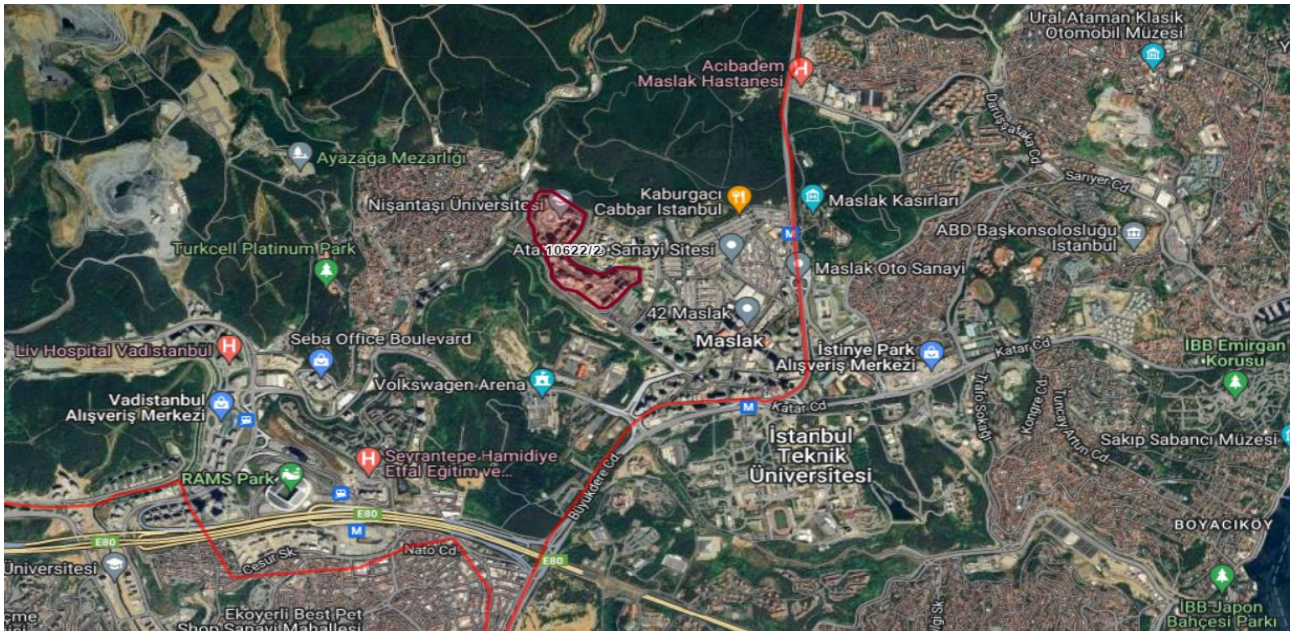
Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkar, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları

kente akıtmak için sukemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmut, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud sukemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi sınırları içerisinde Taşyoncası Sokak, Maslak 1453 projesinde yer almaktadır.



Taşınmaza ulaşım; Tem Otoyolu üzerinden Seyrantepe'den Şişli istikametinde gidilirken Ayazağa Kavşağından Büyükdere Caddesine girilir ve kuzeydoğu istikamette ilerlenerek Ayazağa Kavşağı'ndan Akasya Sokak istikametine girilir. Akasya Sokak üzerinde ilerlenir ve Maslak 1453 projesine ulaşılır. Taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul İlının ticaret merkezlerinin başında gelmektedir. Bölge genel anlamı ile ticaret ve konut amaçlı gelişim göstermiştir. Bölgede yapılaşma tamamlanmıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde Nişantaşı Üniversitesi, Park Orman Tabiat Parkı, Bilfen Maslak İlköğretim Okulu, İstanbul Beykent Üniversitesi, Tem Otoyolu, İstinye Park AVM, Acıbadem Maslak Hastanesi, D-100 Karayolu gibi merkezler yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçlarıyla kolayca sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI										
İl	İstanbul									
İlçe	Sarıyer									
Mahalle	M.Ayazağa									
Ada-Parsel	10622-2									
Yüzölçümü (M2)	183484,18									
Ana Taşınmaz Nitelik	37 Adet Betonarme Bina ve Arsası									
Malik	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)									
Sıra No	Zemin No	Cilt No	Sayfa No	Blok	Kat	Kapı No	Arsa Pay/Payda	Bb Niteliği	Tarih	Yevmiye
1	94363383	257	25379	OD	1-Zemin	1	294/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
2	94363384	257	25380	OD	1-Zemin	2	376/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
3	94363385	257	25381	OD	1-Zemin	3	316/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
4	94363386	257	25382	OD	1-Zemin	4	318/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
5	94363387	257	25383	OD	1-Zemin	5	238/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
6	94363388	257	25384	OD	1-Zemin	6	276/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
7	94363389	257	25385	OD	1-Zemin	7	252/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
8	94363390	257	25386	OD	1-Zemin	8	364/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
9	94363391	257	25387	OD	1-Zemin	9	554/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
10	94363392	257	25388	OD	1-Zemin	10	298/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
11	94363393	257	25389	OD	1-Zemin	11	524/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
12	94363394	257	25390	OD	1-Zemin	12	502/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
13	94363395	257	25391	OD	1-Zemin	13	302/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
14	94363396	257	25392	OD	1-Zemin	14	380/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
15	94363397	257	25393	OD	1-Zemin	15	346/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
16	94362884	256	25267	OC	1-Zemin-2.Bodrum	2	1650/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
17	94362813	255	25196	OB	Zemin-1.2.Bodrum	9	468/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
18	94362814	255	25197	OB	1-Zemin-2.Bodrum	10	228/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
19	94362827	255	25210	OB	1.2.Bodrum	23	308/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
20	94362828	255	25211	OB	1.2.Bodrum	24	104/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
21	94362829	255	25212	OB	1.2.Bodrum	25	224/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
22	934362836	255	25219	OB	1.2.3.4.Bodrum	32	4620/800186	Çok Amaçlı Salon-2	6.10.2016	9875
23	94362838	255	25221	OB	4.Bodrum	34	262/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
24	94362839	255	25222	OB	4.Bodrum	35	54/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
25	94362840	255	25223	OB	4.Bodrum	36	64/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
26	94362841	255	25224	OB	4.Bodrum	37	102/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
27	94362842	255	25225	OB	4.Bodrum	38	12/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
28	94362843	255	25226	OB	4.Bodrum	39	190/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
29	94362844	255	25227	OB	4.Bodrum	40	80/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
30	94362845	255	25228	OB	4.Bodrum	41	88/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
31	94362846	255	25229	OB	4.Bodrum	42	16/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
32	94362847	255	25230	OB	4.Bodrum	43	14/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
33	94362848	255	25231	OB	4.Bodrum	44	162/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
34	94362849	255	25232	OB	4.Bodrum	45	108/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
35	94362850	255	25233	OB	4.Bodrum	46	32/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875

TAPU KAYITLARI										
İl	İstanbul									
İlçe	Sarıyer									
Mahalle	M.Ayazağa									
Ada-Parsel	10622-2									
Yüzölçümü (M2)	183484,18									
Ana Taşınmaz Nitelik	37 Adet Betonarme Bina ve Arsası									
Malik	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)									
Sıra No	Zemin No	Cilt No	Sayfa No	Blok	Kat	Kapı No	Arsa Pay/Payda	Bb Niteliği	Tarih	Yevmiye
36	94362851	255	25234	OB	4.Bodrum	47	134/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
37	94362852	255	25235	OB	4.Bodrum	48	98/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
38	94362853	255	25236	OB	4.Bodrum	49	30/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
39	94362854	255	25237	OB	4.Bodrum	50	48/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
40	94362855	255	25238	OB	4.Bodrum	51	50/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
41	94362856	255	25239	OB	4.Bodrum	52	50/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
42	94362857	255	25240	OB	4.Bodrum	53	50/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
43	94362858	255	25241	OB	4.Bodrum	54	52/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
44	94362859	255	25242	OB	4.Bodrum	55	18/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
45	94362860	255	25243	OB	4.Bodrum	56	20/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
46	94362861	255	25244	OB	4.5.6.Bodrum	57	1450/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
47	94362862	255	25245	OB	4.Bodrum	58	38/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
48	94362863	255	25246	OB	4.Bodrum	59	68/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
49	94362864	255	25247	OB	4.Bodrum	60	70/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
50	94362865	255	25248	OB	4.Bodrum	61	152/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
51	94362866	255	25249	OB	5.Bodrum	62	702/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
52	94362867	255	25250	OB	5.Bodrum	63	98/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
53	94362868	256	25251	OB	5.Bodrum	64	56/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
54	94362869	256	25252	OB	5.Bodrum	65	110/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
55	94362870	256	25253	OB	5.Bodrum	66	90/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
56	94362871	256	25254	OB	5.Bodrum	67	92/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
57	94362872	256	25255	OB	5.Bodrum	68	86/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
58	94362873	256	25256	OB	5.Bodrum	69	118/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
59	94362874	256	25257	OB	5.Bodrum	70	32/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
60	94362875	256	25258	OB	5.Bodrum	71	86/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
61	94362876	256	25259	OB	5.Bodrum	72	82/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
62	94362877	256	25260	OB	5.Bodrum	73	112/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
63	94362878	256	25261	OB	5.Bodrum	74	44/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
64	94362879	256	25262	OB	5.Bodrum	75	54/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
65	94362880	256	25263	OB	5.Bodrum	76	48/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
66	94362795	255	25178	OA	1.Bodrum+Zemin+1.	3	952/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
67	94361412	241	23789	C5	3+2+1.Bodrum	121	390/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
68	94361413	241	23790	C5	3+2+1.Bodrum	122	376/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
69	94361288	239	23665	C4	3+2+1.Bodrum	120	422/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
70	94361105	238	23542	C3	3+2+1.Bodrum	151	444/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
71	94362419	251	24798	C14	Zemin-1	82	336/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875

TAPU KAYITLARI										
İl	İstanbul									
İlçe	Sarıyer									
Mahalle	M.Ayazağa									
Ada-Parsel	10622-2									
Yüzölçümü (M2)	183484,18									
Ana Taşınmaz Nitelik	37 Adet Betonarme Bina ve Arsası									
Malik	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)									
Sıra No	Zemin No	Cilt No	Sayfa No	Blok	Kat	Kapı No	Arsa Pay/Payda	Bb Niteliği	Tarih	Yevmiye
72	94362336	250	24715	C13	Zemin-1	88	236/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
73	94362337	250	24716	C13	1.Bodrum-Zemin-1	89	510/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
74	94362248	249	24626	C12	Zemin-1.Kat	114	942/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
75	94356832	227	22471	B1	1.Bodrum+Zemin+1.	332	442/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
76	94356852	227	22473	B1	1.Bodrum+Zemin+1.	334	338/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875
77	94356853	227	22474	B1	1.Bodrum+Zemin+1.	335	376/800186	Ofis ve İşyeri	6.10.2016	9875

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

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

Beyan Hanesi:

- Yönetim Planı : 26/09/2016 (Tarih : 06/10/2016 - Yevmiye: 9875) (Müşterek)
- Kİ dan KM ne Çevrilmiştir. (Tarih : 03/03/2017 - Yevmiye: 2168) (Müşterek)

Şerh Hanesi:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05/06/2012 Tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine) Tarih:20/06/2012, Yevmiye:10594 (Müşterek)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıl Müddetle 99 Yıllığı 1 Tl Bedelle Kira Şerhi) Tarih:27/01/2016, Yemiye: 827 (Müşterek)

Not: Şerh hanesi, OD Blok 1,2,3,4 no.lu bağımsız bölümler hariç diğer değerleme konusu tüm taşınmazlara aittir. Taşınmazlar üzerinde yer alan şerh ve beyanlar herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; 27.02.2023 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planında yer alıp "Konut+Ticaret" alanında kaldığı KAKS: 2,20 Hmax:Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa gece kondu önleme bölgesi 19.01.2016 onaylı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Değişikliklerinin, İstanbul 10. İdare Mahkemesinde 20.03.2018 tarih 2016/1026 Esas 2018/542 sayılı kararı ile iptali ve yürütmenin YD durdurulması talepli dava mevcuttur. 02.08.2016 tarihinde isteminin reddine karar verilmiştir. 24.11.2017 tarihinde keşif yapılmış olup bilirkişi raporu aleyhte sonuçlanmıştır. Mahkeme 20.03.2018 tarihinde dava konusu planların iptaline karar vermiş, 09.05.2018 tarihinde istinaf talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi, 08.10.2018 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir. 16.11.2018 tarihinde temyiz talebinde bulunulmuş, Danıştay 6. Daire, 26.12.2019 tarihinde onama kararı vermiştir.

İstanbul 12. İdare Mahkemesi' nin 2015/1354 E.ve 2017/1559 K.sayılı kararı ile İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan, 2 pafta, 1 ada, 20,49 ve 50 sayılı parseller (Eski 1 ada 145 parsel ve imar uygulaması sonucu oluşan 10622 ada 1 parsel) için verilmiş olan inşaat ve YD tadilat ruhsatlarının, yürütmesinin durdurulması iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 29.02.2016 tarihinde isteminin reddine karar vermiş olup davacı yanın YD red kararına yapmış olduğu itiraz İst. Bölge İdare Mah., 1. Kurul tarafından 06.04.2016 tarihinde reddedilmiştir. Mahkeme, 05.10.2017 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı yan, istinaf talebinde bulunması üzerine İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.07.2018 istinaf tarihinde, talebinin kabulü ile, mahkemenin kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemlerin iptaline kesin olarak karar vermiştir.

Ankara Danıştay 6. Dairesinin 2012/4412 E., 2017/5830 K. Sayılı kararı ile İstanbul İli, Şişli İlçesi, Maslak Mah. 2 pafta, 1 ada, 20,49 ve 50 sayılı parsellerin, 2011 tarihli, 1/5000 Ölçekli Revizyon İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının iptali talepli davadır. 26.03.2014 tarihinde mahkemece karar verildi. 09.04.2014 tarihinde YD kararına itiraz edilmiş ve 07.12.2015 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesine karar verilmiştir. 30.05.2016 tarihinde yapılan keşif neticesinde TMMOB MİMARLAR ODASI İSTANBUL BÜYÜKKENT ŞUBESİ TMMOB ŞEHİR ODASI 4. PLANCILARI İSTANBUL Şubesi'nin 19.01.2016 onaylı plana karşı İstanbul İdare Mahkemesi'nin 2016/685 E. sayılı dosyası ile açtığı dava, görev yönünden reddedilerek Danıştay'a gönderildiği öğrenilmiştir. Danıştay 6. Daire 14.06.2016 tarihli E. 2016/6417 sayılı kararı ile 2012/4412 E. sayılı dosya ile arasında bağlantı olduğuna karar vermiştir. Bilirkişi raporunda, dava konusu imar planlarının mevzuata, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine aykırı olduğu, bununla birlikte dava konusu alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerin, değerlendirmelerin yapılmış olduğu ve yapılaşma için herhangi bir sıkıntı olmadığı kanaatine ulaşmıştır. 28.12.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiş ve mahkeme, 14.07.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 05.02.2018 tarihinde temyiz talebinde bulunulmuş, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, 14.11.2018 tarihinde onama kararı vermiştir.

İstanbul 13. İdare Mahkemesi' nin 2019/435 E.-2021/800 K. Sayılı kararı ile 03.12.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ait, 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ve YD ölçekli UİP'in, yürütmesinin durdurulması iptali talepli davadır. 13.11.2019 tarihinde keşif yapılmış ve Bilirkişi raporu 1/100.000 ölçekli yönünden lehe, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP yönünden aleyhe sonuçlanmıştır. 03.01.2020 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme, 14.01.2020 tarihinde, 1/100.000 ölçekli İstanbul ÇDP Değişikliği yönünden isteminin reddine, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP yönünden YD isteminin kabulüne karar vermiştir. 03.02.2020 tarihinde YD kararına itiraz edilmiş ve İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 21.02.2020 tarihinde itirazı kabul etmiştir. YD kararının kaldırılmasına, ek bilirkişi raporu alınmak üzere dosyanın mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir. Ek rapor aleyhe sonuçlanmıştır. Mahkeme, 22.12.2020 tarihinde, ÇDP açısından YD NİP ve isteminin reddine, UİP açısından yürütmenin durdurulmasına karar vermiştir. Mahkeme, 29.04.2021 tarihinde, ÇDP 1/100.000 ölçekli İstanbul Değişikliği yönünden davanın reddine, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP yönünden planların iptaline karar vermiştir. 01.07.2021 tarihinde YD talepli istinaf talebinde bulunulmuş sonucu beklenmektedir. İstanbul BİM, 4. İdari Dava Dairesi, 28.07.2021 tarihinde, 2021/934 E. sayılı dosyası ile YD talebinin reddine, 30.11.2021 tarihinde, istinaf talebinin reddine karar verdi. Davalı Bakanlık YD talepli temyiz etmiş olup neticesi beklenmektedir. Danıştay 6. Daire, 2022/1761 E. sayılı dosyası ile, 24.03.2022 tarihinde YD talebinin reddine karar vermiştir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar 183.484,18 m² yüzölçümlü 10622 ada 2 parsel üzerinde yer alan Maslak 1453 projesi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu proje şekilde karma bir projedir. Projede konut, ofis, dükkân nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar B1, C3, C4, C5, C12, C13, C14, OA, OB, OC, OD bloklarda yer almaktadır. Taşınmazlar dükkân olarak kullanılacak nitelikte olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler halihazırda boş durumdadırlar.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık dönemde taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçmiş olup, taşınmazlara ait herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için düzenlenmiş olan mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaza ait ruhsatların listesi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

YAPI RUHSATLARI												
Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Konut Alanı	Ofis Alanı	Dükkan Alanı	Ortak Alan	Kat Sayısı	Toplam Alan (m ²)
A-5	18.07.2012	12.01.1 960	Tadilat	Apartman Binası+Dükkan	232	4-A	34710,18		1614,15	15095,27	51	51.419,60
A-5	25.08.2016	65/4	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	232	5-A	33980,82	1903,58		15839,72	51	51.724,12
B-1	25.08.2016	65/7	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	335	5-A	50726,03	1322,34		27491,4	49	79.539,77
B-3	25.08.2016	65/7	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	327	5-A	49375,06	924,59		22873,61	49	73.173,26
C-12	25.08.2016	65/20	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	115	5-A	13346,52	1326,36		9010,45	30	23.683,33
C-13	25.08.2016	65/21	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	89	5-A	9756,42	1596,3		6524,08	25	17.876,80
C-14	25.08.2016	65/22	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	83	5-A	8388,43	1550,95		5658,91	22	15.598,29
C-3	25.08.2016	65/11	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	154	5-A	16338,1	2037,5		7583,06	30	25.958,66

YAPI RUHSATLARI												
Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Konut Alanı	Ofis Alanı	Dükkan Alanı	Ortak Alan	Kat Sayısı	Toplam Alan (m ²)
C-4	25.08.2016	65/12	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	123	5-A	12351,79	1934,76		6817,93	24	21.104,48
C-5	25.08.2016	65/13	Tadilat	Mesken+Ofis işyeri	124	5-A	12582,78	1895,8		7019,37	24	21.497,95
OA	25.08.2016	65/33	Tadilat	Ofis işyeri	12	4-A		3802,51		105970,64	11	109.773,15
OB	25.08.2016	65/34	Tadilat	Ofis işyeri	78	4-A		28878,86		145567,1	11	174.445,96
OC	24.09.2012	12.01.2026	Tadilat	Dükkan	5	5-A			4088,72	179084,27	17	183.172,99
OC	31.05.2013	12.01.1968	Tadilat	Dükkan	69	5-A			46383,49	136789,5	17	183.172,99
OC	25.08.2016	65/35	Tadilat	Ofis işyeri	113	4-A		12539,75		155513,52	17	168.053,27
OD	24.09.2012	12.01.1967	Tadilat	Dükkan	26	3-A			6427,59	184841,94	18	191.269,53
OD	25.08.2016	65/36	Tadilat	Ofis işyeri	226	4-A		27696,9		198544,01	18	226.240,91

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ										
Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Konut Alanı	Ofis Alanı	Ortak Alan	Kat Sayısı	Toplam Alan
A-5	24.01.2017	10	Mesken+Ofis işyeri	232	5-A	33980,82	1903,58	15839,72	51	51.724,12
B-1	22.01.2018	3	Mesken+Ofis işyeri	335	5-A	50726,03	1322,34	27491,4	49	79.539,77
B-3	22.01.2018	4	Mesken+Ofis işyeri	327	5-A	49375,06	924,59	22873,61	49	73.173,26
C-12	24.01.2017	22	Mesken+Ofis işyeri	115	5-A	13346,52	1326,36	9010,45	30	23.683,33
C-13	24.01.2017	23	Mesken+Ofis işyeri	89	5-A	9756,42	1596,3	6524,08	25	17.876,80
C-14	24.01.2017	24	Mesken+Ofis işyeri	83	5-A	8388,43	1550,95	5658,91	22	15.598,29
C-3	24.01.2017	13	Mesken+Ofis işyeri	154	5-A	16338,1	2037,5	7583,06	30	25.958,66
C-4	24.01.2017	14	Mesken+Ofis işyeri	123	5-A	12351,79	1934,76	6817,93	24	21.104,48
C-5	24.01.2017	15	Mesken+Ofis işyeri	124	5-A	12582,78	1895,8	7019,37	24	21.497,95
OA	25.01.2018	13	Mesken+Ofis işyeri	12	4-A		3802,51	105970,64	11	109.773,15
OB	9.11.2017	179	Mesken+Ofis işyeri	78	4-A		28878,86	145567,1	11	174.445,96
OC	17.08.2017	133	Mesken+Ofis işyeri	113	4-A		12539,75	155513,52	17	168.053,27
OD	17.08.2017	134	Mesken+Ofis işyeri	226	4-A		27696,9	198544,01	18	226.240,91

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

Rapora konu taşınmazların yeniden ruhsat almasını gerektirecek herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Sarıyer Belediyesi imar birimi yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre; rapora konu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Söz konusu parselde inşa edilen proje için 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 Kanunun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerleme konusu bağımsız bölümler halihazırda dükkân olarak kullanılmaktadır.

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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların mevcut durumlarının günümüz koşullarında piyasa değerlerinin Türk lirası cinsinden tespit edilmesi için yapılmıştır. Değerleme işlemi yapılırken; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili enerji kimlik belgeleri 'EKLER' başlığında sunulmuştur.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken kira çarpanı yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasılat kapitalizasyonu, indirgenmiş nakit akışı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin

hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemidir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Kira Çarpanı Yöntemi**” kullanılmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün

piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

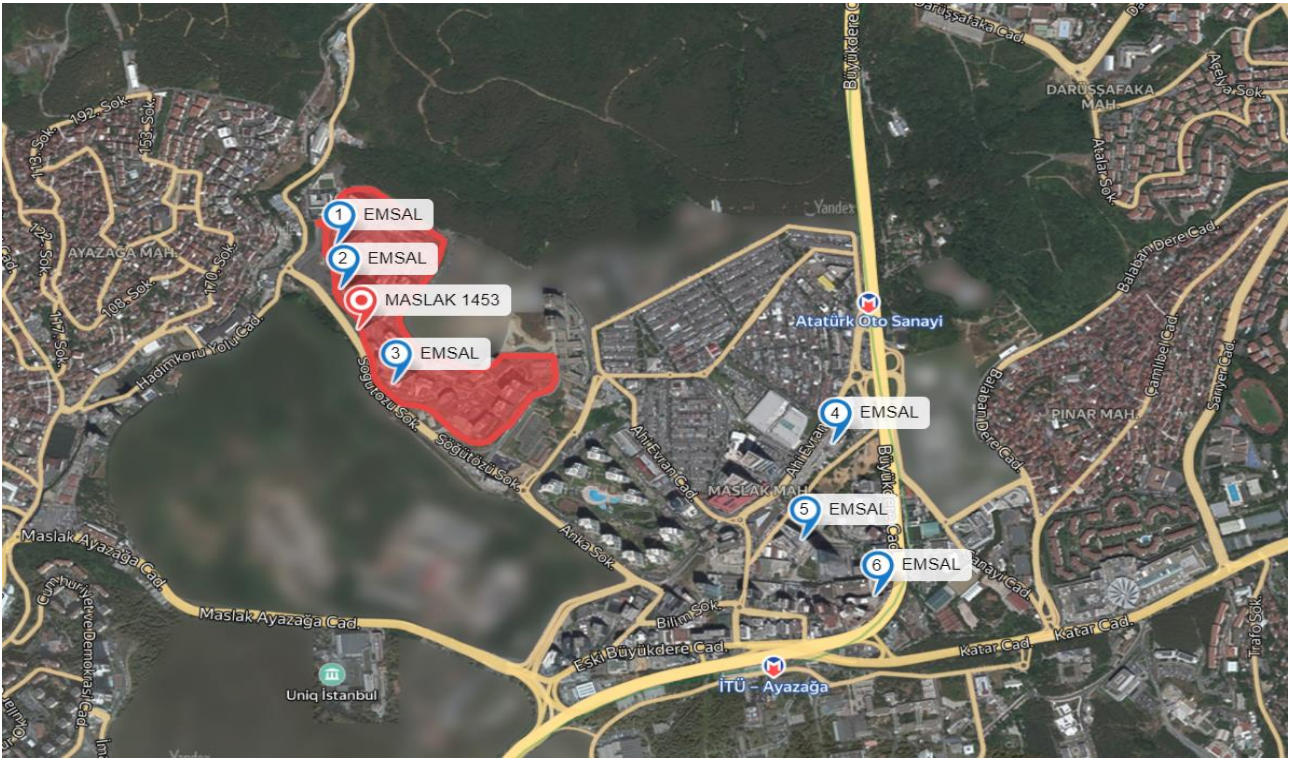
Değerleme konusu taşınmazların piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip ofis ve işyeri nitelikli emsaller araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1.Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık İşyeri Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	Lux Properties Real Estate İstinyepark 0 (535) 666 65 14	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 149,00 m ² brüt alanlı 2 odalı ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	8.400.000	149	56.376
2	Galleria İstanbul 0 (534) 301 05 81	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 180,00 m ² brüt alanlı 3+1 odalı ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	12.000.000	180	66.667
3	Fullemlak Tv 0 (532) 369 80 96	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 170,00 m ² brüt alanlı 2+2 odalı ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	12.000.000	170	70.588
4	Coldwell Banker Veritas 0 (533) 775 33 78	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 105,00 m ² brüt alanlı 2 odalı ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	7.500.000	120	62.500
5	Teamwork Pro Real Estate Consulting 0 (554) 802 87 11	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 76,00 m ² brüt alanlı 1 odalı ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	8.900.000	76	117.105
6	Lacivert Proje 0 (535) 636 06 72	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 2.600,00 m ² brüt alanlı +5 odalı ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	125.000.000	2.600	48.077

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık İşyeri Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emlak Tipi	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Proje Bilgileri	Maslak 1453	Maslak 1453	Maslak 1453	-	Team Work 42 Maslak	-
Oda Sayısı	2+0	3+1	3+0	2+2	1+0	5 ve üzeri
İlan Veren Kurum/Kişi	Lux Properties Real Estate İstinyepark	Galleria İstanbul	Fullemlak Tv	Coldwell Banker Veritas	Teamwork Pro Real Estate Consulting	Lacivert Proje
İlana Veren Tel. No.	0 (535) 666 65 14	0 (534) 301 05 81	0 (532) 369 80 96	0 (533) 775 33 78	0 (554) 802 87 11	0 (535) 636 06 72
Satış Fiyatı (TL)	8.400.000,00	12.000.000,00	12.000.000,00	7.500.000,00	8.900.000,00	125.000.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	6.720.000,00	9.600.000,00	9.600.000,00	6.000.000,00	7.120.000,00	100.000.000,00
Brüt Alan (m²)	149,00	180,00	170,00	120,00	76,00	2.600,00
Birim Fiyat (TL/m²)	45.100,67	53.333,33	56.470,59	50.000,00	93.684,21	38.461,54
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	Benzer
Konum Şerefyesi	-5,00%	-10,00%	-15,00%	-25,00%	-50,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Çok Büyük

Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	30	Benzer	11-15
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	5,00%
Toplam Şerefiye	-5,00%	-10,00%	-15,00%	-5,00%	-50,00%	25,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	42.845,64	48.000,00	48.000,00	47.500,00	46.842,11	48.076,92
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	46.877,44					

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	Area Gayrimenkul Proje Danışmanlık 0 (543) 811 01 02	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 165,00 m ² brüt alanlı 3 odalı ofisin kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	55.000	165	333,33
2	İnvestmentime Maslak 1453 Yetkili Ofis 0 (543) 289 61 75	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 180,00 m ² brüt alanlı 3+1 odalı ofisin kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	50.000	180	277,78
3	Area Gayrimenkul Proje Danışmanlık 0 (546) 176 89 40	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 140,00 m ² brüt alanlı 2 odalı ofisin kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	40.000	140	320,00
4	Lacivert Proje 0 (531) 284 76 19	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 450,00 m ² brüt alanlı +5 odalı ofisin kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	150.000	450	285,71
5	City44 Sarıyer Maslak Eclipse Emlak Ofisi 0 (549) 395 34 44	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 350,00 m ² brüt alanlı +5 odalı ofisin kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	80.000	350	228,57
6	Lacivert Proje 0 (535) 636 06 72	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 960,00 m ² brüt alanlı +5 odalı ofisin kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	250.000	960	260,42

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık İşyeri Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emlak Tipi	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
Proje Bilgileri	Maslak 1453	Maslak 1453	Maslak 1453	Maslak Uso Center	Maslak Eclipse Plaza	-
Oda Sayısı	3+0	3+1	2+0	5 Ve Üzeri	5 Ve Üzeri	5 Ve Üzeri
İlan Veren Kurum/Kişi	Area Gayrimenkul Proje Danışmanlık	İnvestmentim e Maslak 1453 Yetkili Ofis	Area Gayrimenkul Proje Danışmanlık	Lacivert Proje	City44 Sarıyer Maslak Eclipse Emlak Ofisi	Lacivert Proje
İlana Veren Tel. No.	0 (543) 811 01 02	0 (543) 289 61 75	0 (546) 176 89 40	0 (531) 284 76 19	0 (549) 395 34 44	0 (535) 636 06 72
Kira Fiyatı (TL)	55.000,00	50.000,00	40.000,00	150.000,00	80.000,00	250.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	46.750,00	42.500,00	34.000,00	127.500,00	68.000,00	212.500,00
Brüt Alan (m ²)	165,00	180,00	140,00	450,00	350,00	960,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	283,33	236,11	242,86	283,33	194,29	221,35
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-20,00%	20,00%	10,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Büyük	Çok Büyük
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	20,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat

Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	21-25	Benzer	Benzer
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-5,00%	30,00%	30,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	255,00	212,50	218,57	269,17	252,57	287,76
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	249,26					

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan, satılık ve/veya kiralık olarak pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip ofis ve işyeri nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ve/veya kiralık taşınmazların bölgedeki ortalama birim m² değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **satılık ofis ve işyerlerinin** ortalama **birim değerinin 42.800-48.000 TL/m² arasında** olduğu, **kiralık ofis ve işyerlerinin** ise ortalama **birim değerinin 212,00-288,00 TL/m² arasında** olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 1.077.358.333,64-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Rapora konu taşınmazların bulunduğu proje tamamlanmış ve bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçildiğinden maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5. Kira Çarpanı Yöntemi

Kira çarpanı yöntemi taşınmazın ekonomik ve teknik ömrü boyunca sağlayabileceği tüm gelirleri ile taşınmaz değerini ilişkilendiren bir yöntemdir. Yöntemde taşınmazın boş kalma döneminde meydana gelen ve tahsil edilemeyen kayıplar ile bakım, onarım, vergi vb. masraflar dikkate alınmaksızın aylık kira geliri tespit edilen brüt kira çarpanı ile oranlanmaktadır.

Birim kira değeri= Rapora konu taşınmazla aynı bölgede bulunan benzer özelliklere sahip kiralık taşınmaz emsalleri araştırılarak birim kira değeri elde edilir.

Aylık Kira Değeri= Taşınmaz m² x Birim Kira Değeri (TL/Ay)

Brüt Kira Çarpanı= Taşınmaz Değeri x Aylık Kira Değeri

Taşınmaz Değeri= Brüt Kira Çarpanı / Aylık Kira Değeri (TL/Ay)

6.5.1. Değerlemede Kullanılan Kira Çarpanı

Kira çarpanı tespit edilirken değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki satılık ve kiralık taşınmazlar birbiri ile karşılaştırılarak satılık değerler kira değerlerine bölünür ve brüt kira çarpanı tespit edilir.

$$\text{Brüt Kira Çarpanı} = \frac{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Satış Fiyatı}}{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Aylık Kira Geliri}}$$

Bölgesel olarak tespit edilen kira çarpanı hesaplandıktan sonra değerlendirme konusu taşınmazlar için tespit edilen aylık kira değerleri ile brüt kira çarpanı çarpılır ve değerlendirme konusu taşınmazların gelir değerine ulaşılır.

$$\text{Taşınmaz Değeri} = \text{Brüt Kira} \times \text{Brüt Kira Çarpanı}$$

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ticari nitelikli taşınmazlar 192 Ay olarak tespit edilmiş ve değerlendirilmede kullanılmıştır.

6.5.2. Kira Çarpanı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın kira çarpanı yöntemi ile ulaşılan 77 adet taşınmaz için Toplam **Değeri 1.254.952.884,14 -TL**'dir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu 77 adet bağımsız bölüm için kira tespiti yapılmıştır. Brüt kira çarpanı 192 olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların bulunduğu kat, oda sayısı, cephe durumu, alanı gibi hususlar dikkate alınarak kiralık ofis ve işyerlerinin **birim değerinin 212,00-288,00 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

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

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen taşınmazların tamamı için hazırlanmıştır. Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölümler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumlarının en iyi ve en verimli kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve kira çarpanı yöntemidir.

Kira geliri sağlayan taşınmazların brüt kira çarpanı x aylık kira değeri işleminden elde edilen **1.254.952.884,14-TL** değere ulaşılırken genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen piyasa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **piyasa değeri 1.077.358.333,64 -TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri

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

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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, iskân belgesi alınmış ve mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmiş olup hali hazırda parsel üzerinde konut+ticaret konseptinde Maslak 1453 projesi yer almaktadır.

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

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği bina olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 Ada 2 Parselde konumlu 77 adet bağımsız bölümün mevcut durum değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği” hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, imar durumu, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	1.077.358.333,64
Taşınmazların KDV Dâhil Toplam Değeri	1.292.830.000,37

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 27.12.2023: 1 USD = 29.4344 TL'dir*

**KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 KİRA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-5 RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ
- ❖ EK-6 ENERJİ KİMLİK BELGELERİ
- ❖ EK-6 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-7 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-8 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ