

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ'NDE
1789 ADA 2, 3, 4 PARSELLER, 1790 ADA 1, 3, 4
PARSELLER, 1791 ADA 2, 3, 4 PARSELLER
ÜZERİNDEKİ KÖY PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	04.11.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	EML-1910139
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ 1789 ADA 2, 3, 4 PARSELLER, 1790 ADA 1, 3, 4 PARSELLER, 1791 ADA 2, 3, 4 PARSELLERDE YER ALAN KÖY PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ZEKERİYAKÖY MAHALLESİ 1789 ADA 2, 3, 4 PARSELLER, 1790 ADA 1, 3, 4 PARSELLER, 1791 ADA 2, 3, 4 PARSELLER KÖY PROJESİ SARIYER/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - İNA Tablosu
- Ek 5** - 585 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi ve 993 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Kira Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapular (kopya)
- Ek 8** - Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller
- Ek 12** - Yönetim Planı -Tahsisli Alanlar

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Köy Projesinin değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan 585 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi ve 993 adet bağımsız bölümün anahtar teslim kira değerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Köy Projesinin değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değerin ve ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan 585 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi ve 993 adet bağımsız bölümün anahtar teslim kira değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-1910139 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki yıllarda değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, ZEKERİYAKÖY MAHALLESİ, ADA-PARSEL: 1789 / 2-3-4, 1790/1-3-4, 1791/2-3-4, VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KÖY PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	1789 ADA 2-4 PARSELLER, 1790 ADA 4 PARSEL, 1791 ADA 2 PARSEL: KONUT ALANI, KAKS: 0,30 HMAKS: 6,50 M., 1789 ADA 3 PARSEL, 1790 ADA 3 PARSEL, 1791 ADA 4 PARSEL: TİCARET + KONUT ALANI, KAKS: 0,80, HMAKS: 6,50, 1790 ADA 1 PARSEL: SAĞLIK TESİSLERİ, EMSAL:1,00, HMAKS: SERBEST, 1791 ADA 3 PARSEL: ÖZEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI, EMSAL: 1,00, HMAKS: SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	856.112.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	557.246.898 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.064.677.167,04 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	665.858.386 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SARIYER
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ZEKERİYAKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1791
Parsel No	:	2
Alanı (m ²)	:	149.511,21 m ²
Vasfı	:	OTOPARK SOSYAL TESİSLERİ BULUNAN 3 ADET 4 KATLI BETONARME APARTMAN, 58 ADET 3 KATLI BETONARME BİNA, 49 ADET 4 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ/KAT İRTİFAKI
Blok No	:	EKTEDİR
Bağ. Böl. No	:	EKTEDİR
Niteliği	:	EKTEDİR
Kat No	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	:	EKTEDİR.
Cilt No	:	EKTEDİR.
Sayfa No	:	EKTEDİR.
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR.

İli : İSTANBUL
İlçesi : SARIYER
Bucağı :
Mahallesi : ZEKERİYAKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1789
Parsel No : 4
Alanı (m²) : 25.235,23 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Blok No : EKTEDİR
Bağ. Böl. No : EKTEDİR
Niteliği : EKTEDİR
Kat No : EKTEDİR
Arsa Payı : EKTEDİR
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : EKTEDİR.
Cilt No : EKTEDİR.
Sayfa No : EKTEDİR.
Tapu Tarihi : EKTEDİR.

İli : İSTANBUL
İlçesi : SARIYER
Bucağı :
Mahallesi : ZEKERİYAKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1789
Parsel No : 2
Alanı (m²) : 51.880,88 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Blok No : EKTEDİR
Bağ. Böl. No : EKTEDİR
Niteliği : EKTEDİR
Kat No : EKTEDİR
Arsa Payı : EKTEDİR
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : EKTEDİR.
Cilt No : EKTEDİR.
Sayfa No : EKTEDİR.
Tapu Tarihi : EKTEDİR.

İli : İSTANBUL
İlçesi : SARIYER
Bucağı :
Mahallesi : ZEKERİYAKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : EKTEDİR.
Parsel No : EKTEDİR.
Alanı (m²) : EKTEDİR.
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : EKTEDİR.
Cilt No : EKTEDİR.
Sayfa No : EKTEDİR.
Tapu Tarihi : EKTEDİR.

ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	YEVMIYE	CİLT	SAYFA	TAPU TARİHİ
1789	3	7.603,30	6192	51	5024	03.07.2014
1790	1	795,72	6194	51	5027	03.07.2014
1790	3	9.188,44	6192	51	5029	03.07.2014
1790	4	79.215,81	6194	51	5030	03.07.2014
1791	3	1.134,67	6192	51	5035	03.07.2014
1791	4	18.497,20	6192	51	5036	03.07.2014

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.12.2019 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

EMLAK KONUT GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 89 adet bağımsız bölümde müşterek olarak 1791 ada 2 parselin tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde;

* III.Derecede Doğal Sit Alanları İle İlgili Koruma Ve Kullanma Koşullarını İçeren Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19/06/2007 Tarih 728 Sayılı İlke Kararı Ve İstanbul III Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20/06/1996 Tarih 8375 Sayılı Kararı İle Belirlenen Hükümlere Uyulması,Hertürlü Uygulama Öncesinde Koruma Bölge Kurulundan İzin Alınması Gerekir. (30.11.2010 tarih 8161 yevmiye)

* Yönetim Planı 19.04.2019 - 4920 yevmiye

* Bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir. (27/11/2019 tarih 16275 yevmiye)
(eklenti alanları takbis belgelerinde her bir taşınmaz için belirtilmiştir)

Şerhler hanesinde:

* TEDAŞ lehine 1 TL bedel karşılığında karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedel ilel TEİAŞ lehine kira şerhi tesis edilmiştir.) (07.03.2018 tarih 2381 yevmiye)

EMLAK KONUT GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 214 adet bağımsız bölümde müşterek olarak 1789 ada 2 parselin tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde;

* III.Derecede Doğal Sit Alanları İle İlgili Koruma Ve Kullanma Koşullarını İçeren Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19/06/2007 Tarih 728 Sayılı İlke Kararı Ve İstanbul III Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20/06/1996 Tarih 8375 Sayılı Kararı İle Belirlenen Hükümlere Uyulması,Hertürlü Uygulama Öncesinde Koruma Bölge Kurulundan İzin Alınması Gerekir. (30.11.2010 tarih 8161 yevmiye)

* 6771 Sayılı Kanunun Şumulüne Dahil Bulunduğundan Hazine Uhdesinde İpka edilmiştir.10/05/1963 Yev:833

* Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı lehine Diğer (Konusu: 3.Derecede Doğal Sit Alanları İle İlgili Koruma Ve Kullanma Koşullarını İçeren Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19/06/2007 Tarih 728 Sayılı İlke Kararı İle İst. III. Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20/06/1996 Tarih 8375 Sayılı Kararı İle Belirlenen Hükümlere Uyulması Hertürlü Uygulama Öncesinde Koruma Bölge Kurulundan İzin Alınması Gereklidir.) Tar_H: 25/11/2010 Sayı: 07/02/2011 Yevmiye:901

(Eklenti alanları her bir bağımsız bölüm için takbis belgelerinde belirtilmiştir)

EMLAK KONUT GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 26 adet bağımsız bölümde müşterek olarak 1789 ada 4 parselin tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde:

* * III.Derecede Doğal Sit Alanları İle İlgili Koruma Ve Kullanma Koşullarını İçeren Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19/06/2007 Tarih 728 Sayılı İlke Kararı Ve İstanbul III Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20/06/1996 Tarih 8375 Sayılı Kararı İle Belirlenen Hükümlere Uyulması,Hertürlü Uygulama Öncesinde Koruma Bölge Kurulundan İzin Alınması Gerekir. (30.11.2010 tarih 8161 yevmiye)

* 6771 Sayılı Kanunun Şumulüne Dahil Bulunduğundan Hazine Uhdesinde İpka edilmiştir.15/02/1960 Yev:315

* Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı lehine Diğer (Konusu: 3.Derecede Doğal Sit Alanları İle İlgili Koruma Ve Kullanma Koşullarını İçeren Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19/06/2007 Tarih 728 Sayılı İlke Kararı İle İst. III. Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20/06/1996 Tarih 8375 Sayılı Kararı İle Belirlenen Hükümlere Uyulması Hertürlü Uygulama Öncesinde Koruma Bölge Kurulundan İzin Alınması Gereklidir.) Tar_H: 25/11/2010 Sayı: 07/02/2011 Yevmiye:901

* Yönetim Planı: 16.04.2019 - 24.05.2019 tarih 6655 yevmiye

(Eklenti alanları her bir bağımsız bölüm için takbis belgelerinde belirtilmiştir)

1789 ada 3 parsel, 1790 ada 1 parsel, 1790 ada 3 parsel, 1790 ada 4 parsel, 1791 ada 3 parsel ve 1791 ada 4 parselin tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde müşterek olarak:

* * III.Derecede Doğal Sit Alanları İle İlgili Koruma Ve Kullanma Koşullarını İçeren Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19/06/2007 Tarih 728 Sayılı İlke Kararı Ve İstanbul III Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20/06/1996 Tarih 8375 Sayılı Kararı İle Belirlenen Hükümlere Uyulması,Hertürlü Uygulama Öncesinde Koruma Bölge Kurulundan İzin Alınması Gerekir. (30.11.2010 tarih 8161 yevmiye)

1790 ada 1 parselin üzerinde beyan:

* 6771 Sayılı Kanunun Şumulüne Dahil Bulunduğundan Hazine Uhdesinde İpka edilmiştir.10/05/1963 Yev:833

1790 ada 4 parsel tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde olarak:

* Diğer (Konusu: 3.Derecede Doğal Sit Alanları İle İlgili Koruma Ve Kullanma Koşullarını İçeren Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19/06/2007 Tarih 728 Sayılı İlke Kararı İle İst. III. Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20/06/1996 Tarih 8375 Sayılı Kararı İle Belirlenen Hükümlere Uyulması Hertürlü Uygulama Öncesinde Koruma Bölge Kurulundan İzin Alınması Gereklidir.) Tar_H: 25/11/2010 Sayı: 07/02/2011 Yevmiye:901

* 6771 Sayılı Kanunun Şumulüne Dahil Bulunduğundan Hazine Uhdesinde İpka edilmiştir.15/02/1960 Ta. 315 Yev.

Şerh:

* 1 TL bedel karşılığında karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1.-TL bedelle kira şerhi) 06/03/2018 tarih 2329 yevmiye.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar 27.09.2012 tarih 7277 yevmiye numarası ile imar uygulaması işlemi ile T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 03.07.2014 tarihinde satış işlemi sonucu Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. 1789 ada 2 parsel , 1789 ada 4 parselde 24.05.2019 tarihinde ve 1791 ada 2 parselde 19.04.2019 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir. 1791 ada 2 parselde 27.11.2019 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Taşınmazların kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 24.10.2019 tarih 24635399-310.05.01-E.4830-17702 sayılı dilekçeye göre;

Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi 1789 ada 2, 3, 4, 5 parsel, 1790 ada 1, 3, 4, 5 parsel ve 1791 ada 2, 3, 4 parsellerin tamamı Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamının 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı Olur'u ile 644 sayılı KHK'nın 13/A maddesince onaylanan **Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Toplu Konut Alanına ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı**'nda kalmaktadır.

Bu parseller; 1789 ada 2, 4 parsel, 1790 ada 4 parsel ve 1791 ada 2 parsel sayılı yerler KAKS: 0,30, Hmaks: 6,50 m. yapılanma şartlarında "konut" alanında kalmaktadır.

1789 ada 3 parsel, 1790 ada 3 parsel ve 1791 ada 4 parsel sayılı yerler KAKS: 0,80, Hmaks: 9,50 m. yapılanma şartlarında "ticaret+konut" alanında kalmaktadır.

1790 ada 1 parsel sayılı yer Emsal: 1,00 Hmaks: serbest yapılanma şartlarında "sağlık tesisleri" alanında kalmaktadır.

1791 ada 3 parsel sayılı yer ise Emsal: 1,00 Hmaks: serbest yapılanma şartlarında "özel temel eğitim öncesi eğitim" alanında kalmaktadır.

ADA	PARSEL	ALANI	FONKSİYON	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1789	2	51.881,88	Konut	KAKS: 0,30, Hmaks: 6,50 m.
1789	3	7.603,30	Ticaret + Konut	KAKS: 0,80, Hmaks: 9,50 m.
1789	4	25.235,23	Konut	KAKS: 0,30, Hmaks: 6,50 m.
1790	1	795,72	Sağlık Tesisleri	Emsal: 1,00, Hmaks: Serbest
1790	3	9.188,44	Ticaret + Konut	KAKS: 0,80, Hmaks: 9,50 m.
1790	4	79.215,81	Konut	KAKS: 0,30, Hmaks: 6,50 m.
1791	2	149.511,21	Konut	KAKS: 0,30, Hmaks: 6,50 m.
1791	3	1.134,67	Özel Eğitim Öncesi Eğitim	Emsal: 1,00, Hmaks: Serbest
1791	4	18.497,20	Ticaret + Konut	KAKS: 0,80, Hmaks: 9,50 m.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları;

1. 3. derece doğal sit alanında bulunan Zekeriya köy Toplu Konut Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı; plan raporu, plan paftaları, plan notları ile bir bütündür.
2. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
3. Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlandırılacak, geri kalan binalar tabi zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
4. Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 metreyi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
5. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyları, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayrı, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı, ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bu hususlar vaziyet planı ile belirlenir.
6. Plan bütününde geleneksel mimari uygulamalarına imkân tanınması amacıyla saçak genişlikleri 1,5 m'ye kadar uzatılabilir. Ancak saçak boyunun uzatıldığı durumlarda parapet yapılamaz.

7. Plan bütününde birden fazla bodrum kat yapılabilir. Eğimden dolayı açığa çıkacak bir bodrum kat emsale dâhil olmayıp iskan edilebilir.
8. Yüksekliği 5 m'yi geçmeyen % 45'e kadar eğimli çatılar ve/veya teras çatı, yeşil çatı yapılabilir. Çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölüm olarak kullanılmamak kaydı ile yapılacak çatı arası piyesi emsale dâhil değildir.
9. Planlama alanında uygun noktalarda ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve heliport alanı yönetmeliğine uymak şartı ile helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı ve yükseltilmiş heliport alanı) yapılabilir.
10. Avrupa yakası mikro bölgeleme projesinde belirtilen hususlara uyulması zorunludur. Parsel bazında zemin etüdü raporu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
11. 5378 sayılı "özürlüler ve bazı kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılması hakkında kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, türk standartları enstitüsünün ilgili standarına uyulacaktır.

12. Konut Alanları;

- 12.1. Bu alanlarda yapılaşma değeri KAKS: 0,30 Hmaks: 6,50 m'dir. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır

13. Ticaret + Konut Alanları;

- 13.1. Bu alanlarda yapılaşma değeri KAKS: 0,80 Hmaks: 9,50 m'dir. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. İnşaat alanı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanlarda konut, ticaret, alış-veriş merkezi, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, vb. sosyal kültürel tesis alanları, büro, iş hani, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark yapılabilir. Bu alanda yapılacak binalarda zemin ve bodrum katlarda konut kullanımı yer alamaz.
- 13.2. Ticaret+Konut parsellerinde tasarım, enerji verimliliği ve çevre uyumluluk yönünden ulusal veya uluslararası değerlendirme kuruluşlarından en az bir "yeşil bina" veya "sürdürülebilir tasarım" sertifikası alınacaktır.

14. Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı;

14.1 Özel temel eğitim öncesi eğitim alanında Emsal: 1,00 H:serbest'tir. Mimari avan proje ile uygulama yapılacak olup, yapı yüksekliği ve blok ebatları mimari avan proje ile belirlenecektir.

15. Donatı Alanları;

15.1. İbadet yeri, sağlık tesisi (a.s.m.) alanı ve teknik altyapı alanında Emsal: 1,00 H: serbesttir. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, yapı yüksekliği ve blok ebatları mimari avan proje ile belirlenecektir.

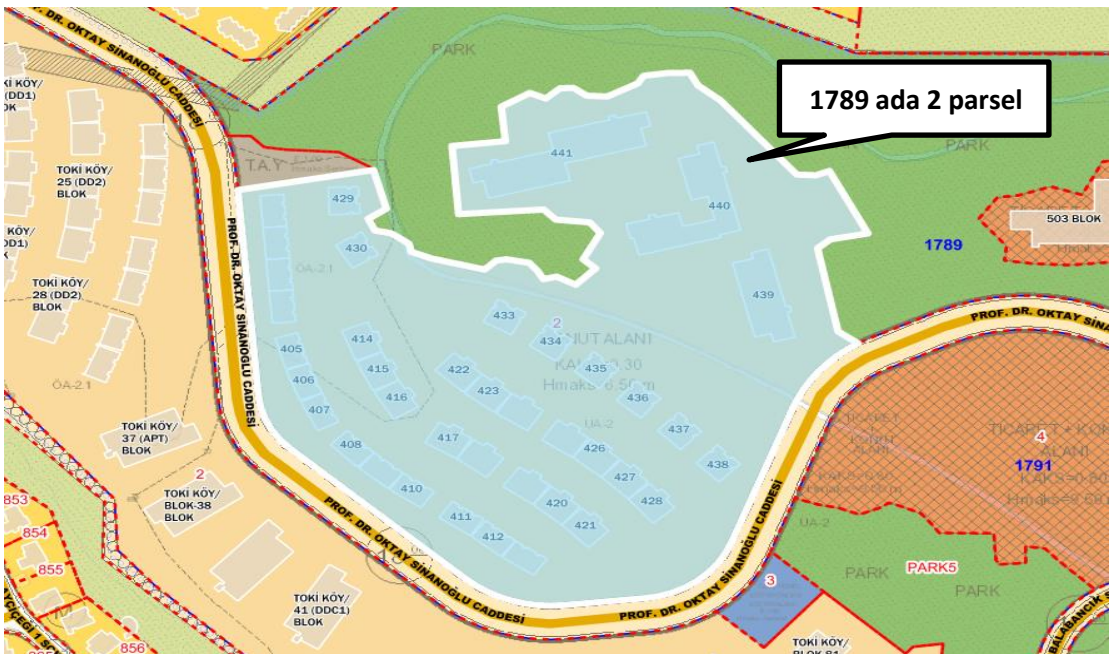
15.2. Eğitim tesis alanında eğitim ile ilgili olarak ne tür bir tesisin yapılacağına ilgili kurum karar verecektir.

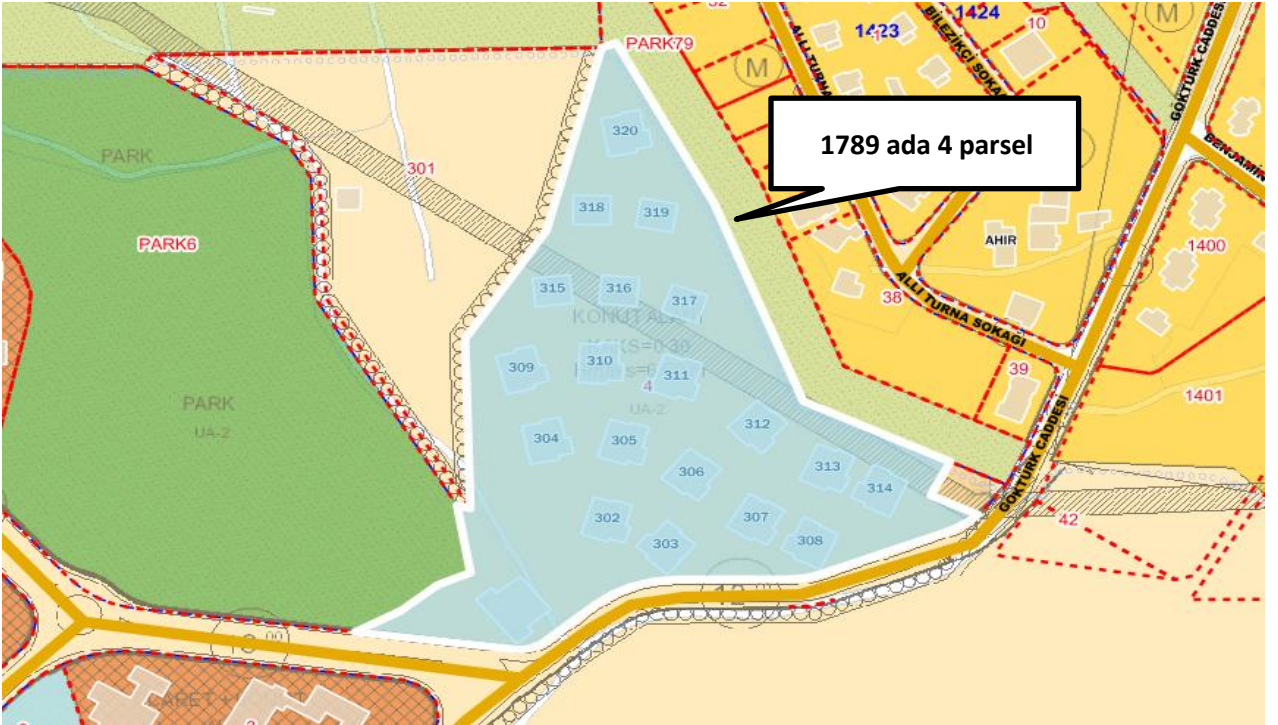
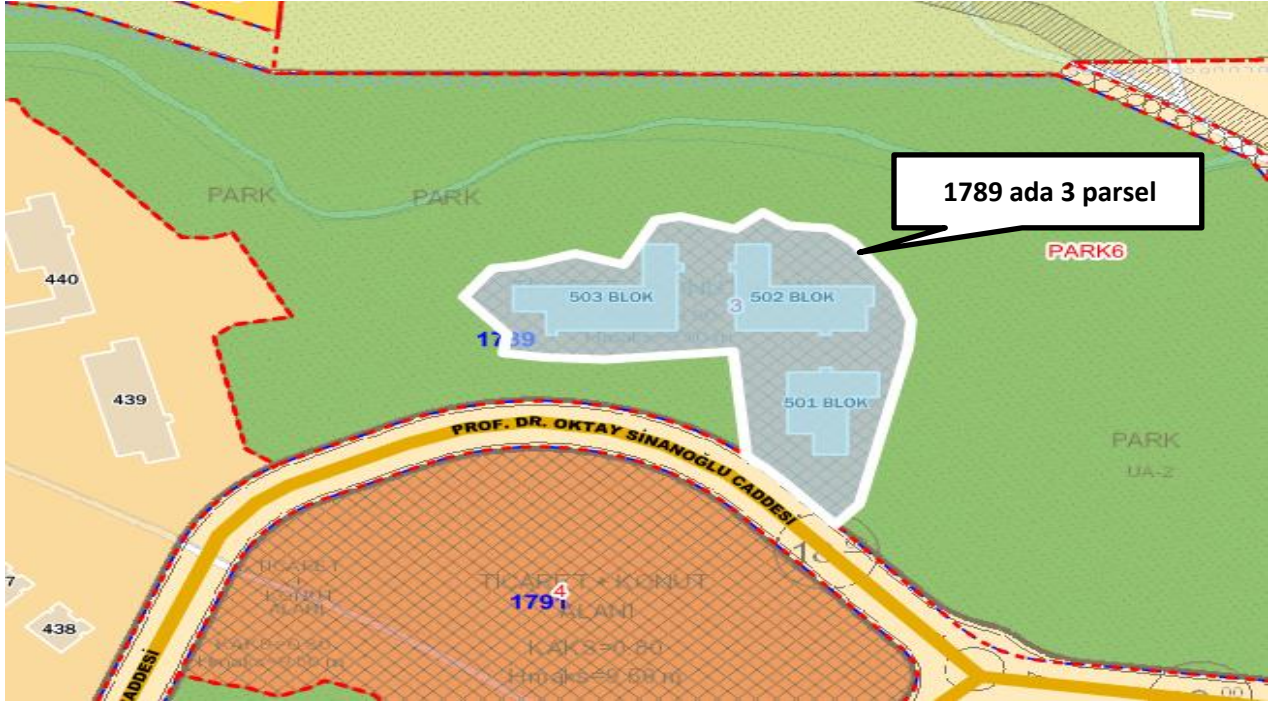
16. Park alanları, jeolojik yapısı ve bitki örtüsü nedeniyle seçilmiş alanlar olup, bu alanlarda tabiat varlıklarını koruma komisyonu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda rekreatif amaçlı günübirlik geçici yapılar dışında yapı yapılamaz.

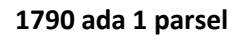
17. Plan alanındaki yolların komşuluğundaki planlarda gösterilen yollara bağlantısı ve fiili durum dikkate alınmak şartıyla uygulama yapılacaktır.

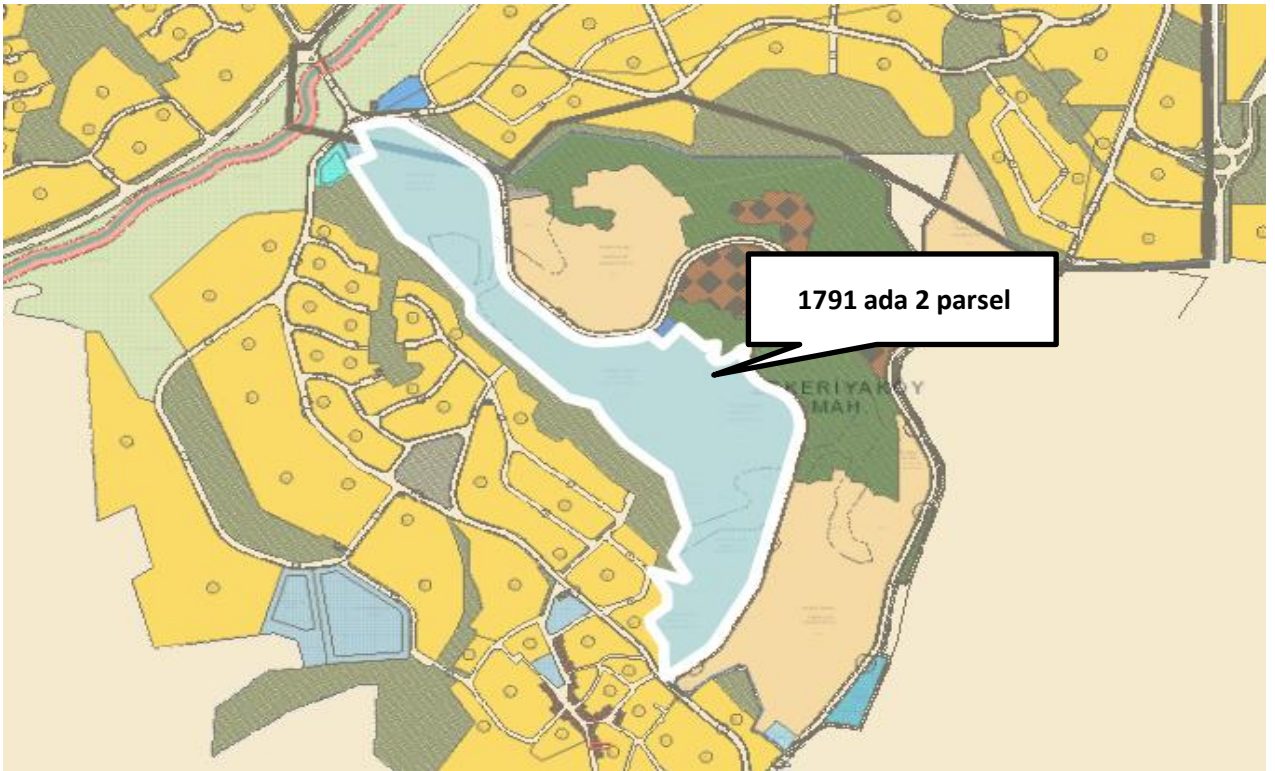
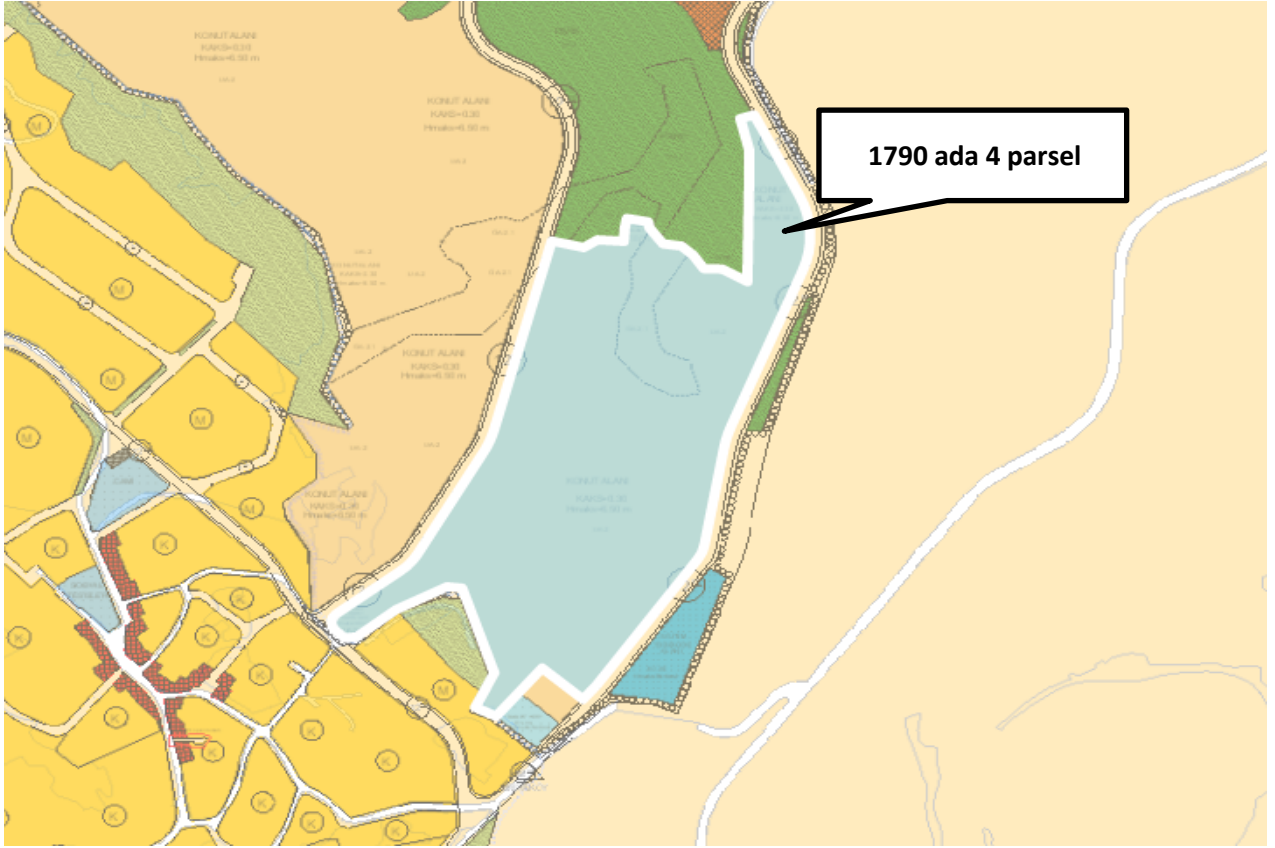
18. Avan projeler tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonun uygun görüşü alınmadan uygulanamaz.

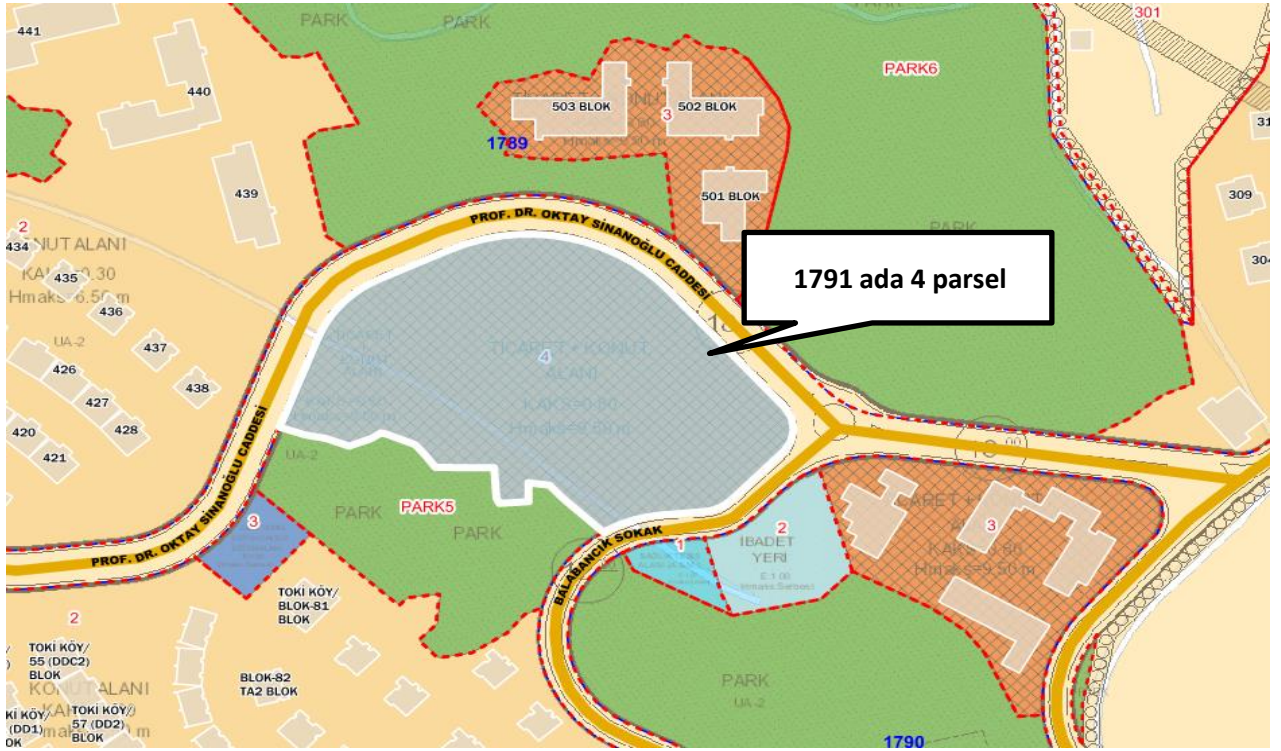
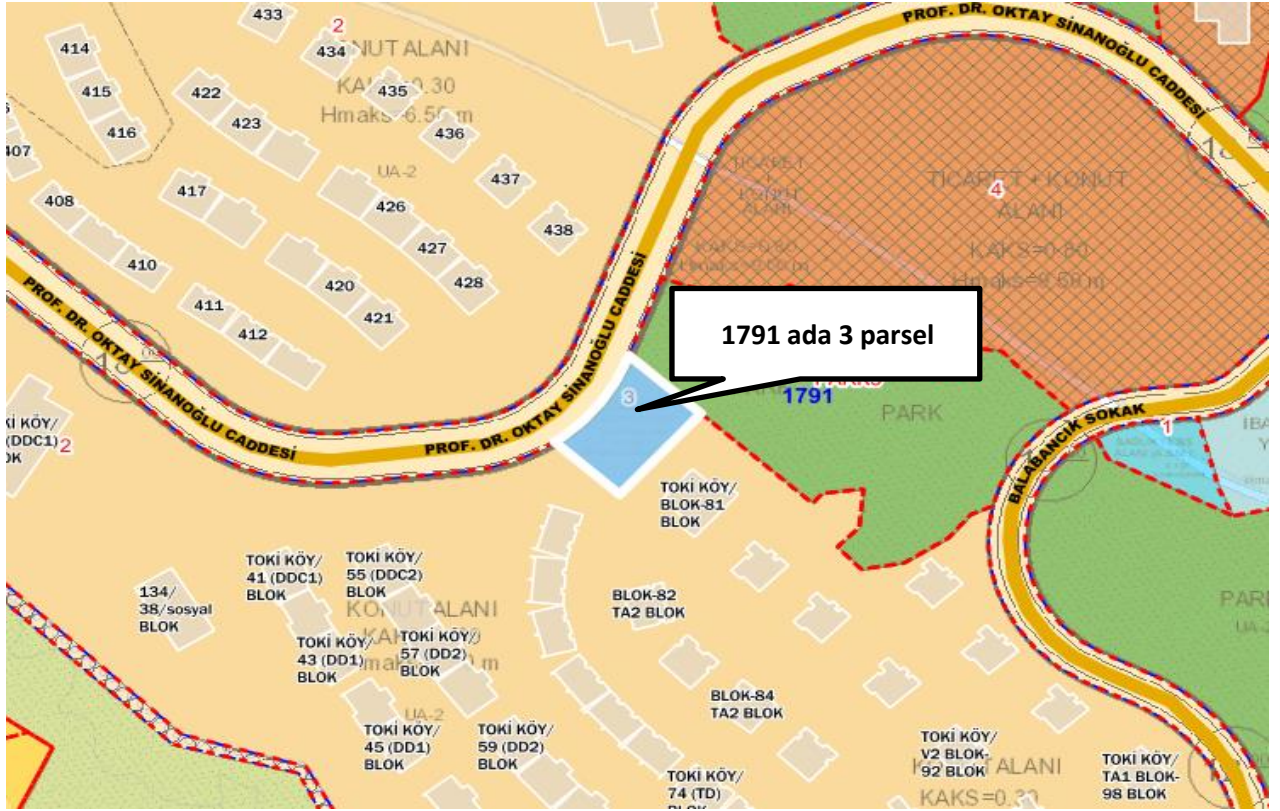
19. İmar kanunun 18. maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir











2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu projenin yer aldığı parsellerin imar planında son üç yılda değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu 1789 ada 2 parselde kayıtlı taşınmazlar 06.07.2015 tarihli yeni yapı ruhsatına, 1789 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazlar 29.09.2017 tarihli yeni yapı ruhsatına, 1789 ada 4 parselde kayıtlı taşınmazlar 31.12.2014 tarihli yeni yapı ruhsatına, 1790 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazlar 11.05.2015 tarihli yeni yapı ruhsatına, 1790 ada 4 parselde kayıtlı taşınmazlar 06.07.2015 ve 29.09.2017 tarihli yeni yapı ruhsatına sahiptir. Taşınmazlara ait detaylı ruhsat bilgileri aşağıdaki tablolarda yer almaktadır. 11.10.2019 tarihinde 1791 ada 2 bloktaki bazı taşınmazlar için isim değişikliği ruhsatı alınmıştır. 08.03.2019 tarihli 1791 ada 2 parseldeki taşınmazlar için alınan iskan belgesi bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir. 1791 ada 2 parselde kat mülkiyetine geçilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde 89 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup tamamı kat mülkiyetlidir.

1789 ada 2 parsel ve 1789 ada 4 parsel için de kat irtifakı kurulmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. adına 1789 ada 2 parselde 214 adet ve 1789 ada 4 parsel 26 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mülkiyet listesinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait bağımsız bölümler belirtilmiştir. Taşınmazlara ait mimari projeler incelenmiştir. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

1791 ada 2 parsel için 03.01.2019 tarihinde alınmış C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

1789 ADA 3 PARSEL								
Ada / Parsel	Blok No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1789/3	APT-5	29.09.2017	148	Yeni Yapı	20	2.943,02 m ²	6	III.B
1789/3	APT-6	29.09.2017	148/1	Yeni Yapı	34	13.347,16 m ²	6	III.B
1789/3	APT-7	29.09.2017	148/2	Yeni Yapı	39	4.725,90 m ²	6	III.B

1789 ADA 4 PARSEL								
Ada / Parsel	Blok No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1789/4	320	31.12.2014	123/19	Yeni Yapı	1	3.600,75 m ²	4	IV.B
1789/4	319	31.12.2014	123/18	Yeni Yapı	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1789/4	318	31.12.2014	123/17	Yeni Yapı	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1789/4	317	31.12.2014	123/16	Yeni Yapı	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1789/4	316	31.12.2014	123/15	Yeni Yapı	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1789/4	315	31.12.2014	123/14	Yeni Yapı	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1789/4	314	31.12.2014	123/13	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	313	31.12.2014	123/12	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	312	31.12.2014	123/11	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	311	31.12.2014	123/10	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	310	31.12.2014	123/9	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	309	31.12.2014	123/8	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	308	31.12.2014	123/7	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	307	31.12.2014	123/6	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	306	31.12.2014	123/5	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	305	31.12.2014	123/4	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	304	31.12.2014	123/3	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	303	31.12.2014	123/2	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	302	31.12.2014	123/1	Yeni Yapı	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	301	31.12.2014	123	Yeni Yapı	2	1.529,48 m ²	4	IV.B

1789 ADA 4 PARSEL								
Ada / Parsel	Blok No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1789/4	33	11.10.2019	33/19	İsim Değişikliği	1	3.600,75 m ²	4	IV.B
1789/4	319	11.10.2019	33/18	İsim Değişikliği	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1789/4	318	11.10.2019	33/17	İsim Değişikliği	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1789/4	317	11.10.2019	33/16	İsim Değişikliği	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1789/4	316	11.10.2019	33/15	İsim Değişikliği	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1789/4	315	11.10.2019	33/14	İsim Değişikliği	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1789/4	314	11.10.2019	33/13	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	313	11.10.2019	33/12	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	312	11.10.2019	33/11	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	311	11.10.2019	33/10	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	310	11.10.2019	33/9	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	309	11.10.2019	33/88	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	308	11.10.2019	33/7	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	307	11.10.2019	33/6	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	306	11.10.2019	33/5	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	305	11.10.2019	33/4	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	304	11.10.2019	33/3	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	303	11.10.2019	33/2	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	302	11.10.2019	33/1	İsim Değişikliği	4	1.030,19 m ²	1	IV.B
1789/4	301	11.10.2019	33	İsim Değişikliği	2	1.529,48 m ²	4	IV.B
					65	23.558,30 m²		

1790 ADA 3 PARSEL								
Ada / Parsel	Blok No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1790/3	A	11.05.2015	30	Yeni Yapı	31	4.251,20 m ²	6	III.B
1790/3	B	11.05.2015	30/1	Yeni Yapı	49	15.069,94 m ²	6	III.B
1790/3	Satış Bürosu Binası	24.06.2013	64	Yeni Yapı	1	1.645,84 m ²	3	IV.B

1790 ADA 4 PARSEL									
Ada / Parsel	Blok No	Dış Kapı No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1790/4	236-DD2	2/236	29.09.2017	150	Yeni Yapı	4	1.107,10 m ²	4	III.B
1790/4	237-DD2	2/237	29.09.2017	150/1	Yeni Yapı	4	1.107,10 m ²	4	III.B
1790/4	238-DD2	2/238	29.09.2017	150/2	Yeni Yapı	4	1.107,10 m ²	4	III.B
1790/4	251-TD	2/251	29.09.2017	150/3	Yeni Yapı	2	1.012,68 m ²	3	IV.B
1790/4	252-TD	2/252	29.09.2017	150/4	Yeni Yapı	2	1.012,68 m ²	3	IV.B
1790/4	253-TD	2/253	29.09.2017	150/5	Yeni Yapı	2	1.012,68 m ²	3	IV.B
1790/4	262-TV2	2/262	29.09.2017	150/6	Yeni Yapı	2	1.424,10 m ²	3	IV.B
1790/4	263-TV2	2/263	29.09.2017	150/7	Yeni Yapı	2	1.424,10 m ²	3	IV.B
1790/4	264-TV2	2/264	29.09.2017	150/8	Yeni Yapı	2	1.424,10 m ²	3	IV.B
1790/4	271-TA4	2/271	29.09.2017	150/9	Tadilat	2	1.031,72 m ²	3	IV.B
1790/4	272-TA4	2/272	29.09.2017	150/10	Yeni Yapı	2	1.031,72 m ²	3	IV.B
1790/4	273-TA4	2/273	29.09.2017	150/11	Yeni Yapı	2	1.031,72 m ²	3	IV.B
1790/4	274-TA2	2/274	29.09.2017	150/12	Yeni Yapı	2	1.314,90 m ²	3	IV.B
1790/4	279-TA2	2/279	29.09.2017	150/13	Yeni Yapı	2	1.314,90 m ²	3	IV.B

1790 ADA 4 PARSEL (Devamı)									
Ada / Parsel	Blok No	Dış Kapı No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1790/4	281-TA2	2/281	29.09.2017	150/14	Yeni Yapı	2	1.314,90 m ²	3	IV.B
1790/4	Ortak Havuz - Müstakil Havuzlar	2/451	29.09.2017	150/15	Yeni Yapı	-	460,96	-	IV.A
1790/4	DDC1	2/201	06.07.2015	53/23	Yeni Yapı	4	9.991,85 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/202	06.07.2015	53/9	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/203	06.07.2015	53/10	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/204	06.07.2015	53/11	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/205	06.07.2015	53/13	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/206	06.07.2015	53/12	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/207	06.07.2015	53/14	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/208	06.07.2015	53/15	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/209	06.07.2015	53/16	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/210	06.07.2015	53/17	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/211	06.07.2015	53/18	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/212	06.07.2015	53/19	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/213	06.07.2015	53/20	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DD1	2/214	06.07.2015	53/21	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1790/4	DDC1M	2/215	06.07.2015	53/22	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1790/4	DDC0	2/216	06.07.2015	53/8	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	3	III.B
1790/4	DD2	2/217	06.07.2015	53/7	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/218	06.07.2015	53/6	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/219	06.07.2015	53/5	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/220	06.07.2015	53/4	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/221	06.07.2015	53/3	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/222	06.07.2015	53/2	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/223	06.07.2015	53/1	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/224	06.07.2015	53	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/225	06.07.2015	53/67	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/226	06.07.2015	53/66	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/227	06.07.2015	53/65	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/228	06.07.2015	53/64	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DDC2M	2/229	06.07.2015	53/63	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1790/4	DDC2	2/230	06.07.2015	53/62	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/231	06.07.2015	53/61	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/232	06.07.2015	53/60	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/233	06.07.2015	53/59	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/234	06.07.2015	53/58	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/235	06.07.2015	53/57	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/239	06.07.2015	53/56	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/240	06.07.2015	53/55	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/241	06.07.2015	53/53	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/242	06.07.2015	53/52	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DD2	2/243	06.07.2015	53/51	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1790/4	DDC2M	2/244	06.07.2015	53/50	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1790/4	TD	2/245	06.07.2015	53/49	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/246	06.07.2015	53/48	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/247	06.07.2015	53/47	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/248	06.07.2015	53/46	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/249	06.07.2015	53/54	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/250	06.07.2015	53/45	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/254	06.07.2015	53/44	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/255	06.07.2015	53/43	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/256	06.07.2015	53/42	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/257	06.07.2015	53/41	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/258	06.07.2015	53/40	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/259	06.07.2015	53/39	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/260	06.07.2015	53/38	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	TD	2/261	06.07.2015	53/37	Yeni Yapı	2	848,88 m ²	3	IV.B
1790/4	V2	2/265	06.07.2015	53/36	Yeni Yapı	1	1.030,19 m ²	3	IV.B
1790/4	V2	2/266	06.07.2015	53/35	Yeni Yapı	1	1.030,19 m ²	3	IV.B
1790/4	V2	2/267	06.07.2015	53/34	Yeni Yapı	1	1.030,19 m ²	3	IV.B
1790/4	V2	2/268	06.07.2015	53/33	Yeni Yapı	1	1.030,19 m ²	3	IV.B
1790/4	V2	2/269	06.07.2015	53/32	Yeni Yapı	1	1.030,19 m ²	3	IV.B
1790/4	TA1	2/271	06.07.2015	53/29	Yeni Yapı	2	759,76 m ²	2	IV.B
1790/4	TA2	2/275	06.07.2015	53/28	Yeni Yapı	2	1.007,12 m ²	3	IV.B

1790 ADA 4 PARSEL (Devamı)									
Ada / Parsel	Blok No	Dış Kapı No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1790/4	TA2	2/276	06.07.2015	53/27	Yeni Yapı	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1790/4	TA2	2/277	06.07.2015	53/26	Yeni Yapı	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1790/4	TA2	2/278	06.07.2015	53/31	Yeni Yapı	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1790/4	TA3	2/280	06.07.2015	53/25	Yeni Yapı	2	1.007,12 m ²	3	IV.B
1790/4	TA2	2/282	06.07.2015	53/24	Yeni Yapı	2	1.007,12 m ²	3	IV.B

1791 ADA 2 PARSEL									
Ada / Parsel	Blok No	Dış Kapı No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1791/2	TA2 82	2/82	29.09.2017	149/1	Yeni Yapı	2	1.435,97 m ²	3	IV.B
1791/2	TA2 83	2/83	29.09.2017	149/2	Yeni Yapı	2	1.435,97 m ²	3	IV.B
1791/2	TA2 84	2/84	29.09.2017	149/3	Yeni Yapı	2	1.435,97 m ²	3	IV.B
1791/2	TA2 85	2/85	29.09.2017	149/4	Yeni Yapı	2	1.435,97 m ²	3	IV.B
1791/2	V2 89	2/89	29.09.2017	149/5	Yeni Yapı	1	1.248,02 m ²	4	IV.B
1791/2	V2 90	2/90	29.09.2017	149/6	Yeni Yapı	1	1.248,02 m ²	4	IV.B
1791/2	V2 91	2/91	29.09.2017	149/7	Yeni Yapı	1	1.245,36 m ²	4	IV.B
1791/2	V2 92	2/92	29.09.2017	149/8	Yeni Yapı	1	1.251,42 m ²	4	IV.B
1791/2	V2 93	2/93	29.09.2017	149/9	Yeni Yapı	1	1.247,75 m ²	4	IV.B
1791/2	V2 94	2/94	29.09.2017	149/10	Yeni Yapı	1	1.247,14 m ²	4	IV.B
1791/2	TA1 98	2/98	29.09.2017	149/11	Yeni Yapı	2	1.066,56 m ²	2	IV.B
1791/2	APT 38	2/38	29.09.2017	149	Yeni Yapı	19	3.607,45 m ²	4	IV.B
1791/2	HAVUZLAR	2/456	29.09.2017	149/12	Yeni Yapı	-	460,59 m ²	-	II.B
1791/2	İST+SOS. TES. + OTOPARK	1/1	25.07.2014	66/120	İstinat Duvarı	-	27.468,16 m ²	-	II.A
1791/2	DDC1	1/1	25.07.2014	66/74	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/2	25.07.2014	66/73	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/3	25.07.2014	66/72	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/4	25.07.2014	66/78	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/5	25.07.2014	66/77	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/6	25.07.2014	66/76	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/7	25.07.2014	66/75	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DDC2	1/8	25.07.2014	66/82	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/9	25.07.2014	66/81	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/10	25.07.2014	66/80	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/11	25.07.2014	66/79	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/12	25.07.2014	66/83	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/13	25.07.2014	66/84	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/14	25.07.2014	66/88	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DDC2M	1/15	25.07.2014	66/87	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DDC1	1/16	25.07.2014	66/86	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/17	25.07.2014	66/85	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/18	25.07.2014	66/89	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/19	25.07.2014	66/91	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/20	25.07.2014	66/90	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/21	25.07.2014	66/96	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DDC1M	1/22	25.07.2014	66/95	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	DDC2	1/23	25.07.2014	66/94	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/24	25.07.2014	66/93	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/25	25.07.2014	66/92	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/26	25.07.2014	66/97	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/27	25.07.2014	66/98	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/28	25.07.2014	66/100	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DDC2M	1/29	25.07.2014	66/99	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	TD	1/30	25.07.2014	66/106	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/31	25.07.2014	66/105	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/32	25.07.2014	66/104	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/33	25.07.2014	66/103	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/34	25.07.2014	66/102	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/35	25.07.2014	66/101	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/36	25.07.2014	66/109	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/37	25.07.2014	66/108	Yeni Yapı	19	3.842,90 m ²	4	III.B
1791/2	APT-M BLOK	1/39	25.07.2014	66/107	Yeni Yapı	19	4.242,80 m ²	4	III.B

1791 ADA 2 PARSEL (Devamı)									
Ada / Parsel	Blok No	Dış Kapı No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1791/2	APT-M BLOK	1/40	25.07.2014	66/111	Yeni Yapı	19	4.242,80 m ²	4	III.B
1791/2	DDC1	1/41	25.07.2014	66/110	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/42	25.07.2014	66/112	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/43	25.07.2014	66/113	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/44	25.07.2014	66/114	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/45	25.07.2014	66/115	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DDC1	1/46	25.07.2014	66/118	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/47	25.07.2014	66/117	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DDC1M	1/48	25.07.2014	66/116	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/49	25.07.2014	66/119	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/50	25.07.2014	66	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/51	25.07.2014	66/1	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/52	25.07.2014	66/2	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/53	25.07.2014	66/3	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DDC1M	1/54	25.07.2014	66/4	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	DDC2	1/55	25.07.2014	66/5	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/56	25.07.2014	66/6	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/57	25.07.2014	66/7	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/58	25.07.2014	66/8	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/59	25.07.2014	66/9	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/60	25.07.2014	66/10	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/61	25.07.2014	66/11	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DDC2	1/62	25.07.2014	66/12	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/63	25.07.2014	66/13	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DDC2M	1/64	25.07.2014	66/16	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/65	25.07.2014	66/15	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/66	25.07.2014	66/14	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DDC2M	1/67	25.07.2014	66/17	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	TD	1/68	25.07.2014	66/18	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/69	25.07.2014	66/21	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/70	25.07.2014	66/20	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/71	25.07.2014	66/19	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/72	25.07.2014	66/29	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/73	25.07.2014	66/34	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/74	25.07.2014	66/33	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/75	25.07.2014	66/32	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/76	25.07.2014	66/37	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/77	25.07.2014	66/36	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/78	25.07.2014	66/35	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/79	25.07.2014	66/39	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TD	1/80	25.07.2014	66/38	Yeni Yapı	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	TV2	1/81	25.07.2014	66/23	Yeni Yapı	2	1.529,52 m ²	4	IV.B
1791/2	TV2	1/86	25.07.2014	66/22	Yeni Yapı	2	1.529,52 m ²	4	IV.B
1791/2	TV2	1/87	25.07.2014	66/25	Yeni Yapı	2	1.529,52 m ²	4	IV.B
1791/2	TV2	1/88	25.07.2014	66/24	Yeni Yapı	2	1.529,52 m ²	4	IV.B
1791/2	TV2	1/95	25.07.2014	66/26	Yeni Yapı	1	1.030,19 m ²	4	IV.B
1791/2	V2	1/96	25.07.2014	66/27	Yeni Yapı	1	1.030,19 m ²	4	IV.B
1791/2	V2	1/97	25.07.2014	66/28	Yeni Yapı	1	1.030,19 m ²	4	IV.B
1791/2	TA1	1/100	25.07.2014	66/31	Yeni Yapı	2	759,76 m ²	2	IV.B
1791/2	TA1	1/101	25.07.2014	66/30	Yeni Yapı	2	759,76 m ²	2	IV.B
1791/2	TA1	1/102	25.07.2014	66/40	Yeni Yapı	2	759,76 m ²	2	IV.B
1791/2	DDC1	1/103	25.07.2014	66/43	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/104	25.07.2014	66/42	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/105	25.07.2014	66/41	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DDC1M	1/106	25.07.2014	66/44	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	DDC1	1/107	25.07.2014	66/46	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/108	25.07.2014	66/45	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/109	25.07.2014	66/48	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/110	25.07.2014	66/47	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DD1	1/111	25.07.2014	66/51	Yeni Yapı	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	DDC1M	1/112	25.07.2014	66/50	Yeni Yapı	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	DDC2	1/113	25.07.2014	66/49	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/114	25.07.2014	66/55	Yeni Yapı	4		4	III.B

1791 ADA 2 PARSEL (Devamı)									
Ada / Parsel	Blok No	Dış Kapı No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1791/2	DDC2M	1/115	25.07.2014	66/54	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DDC2	1/116	25.07.2014	66/53	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/117	25.07.2014	66/52	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/118	25.07.2014	66/57	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/119	25.07.2014	66/56	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/120	25.07.2014	66/60	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/121	25.07.2014	66/59	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/122	25.07.2014	66/58	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DDC2M	1/123	25.07.2014	66/61	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DDC2	1/124	25.07.2014	66/62	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/125	25.07.2014	66/63	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/126	25.07.2014	66/65	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/127	25.07.2014	66/64	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DDC2M	1/128	25.07.2014	66/67	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DDC2	1/129	25.07.2014	66/66	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/130	25.07.2014	66/68	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/131	25.07.2014	66/71	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DD2	1/132	25.07.2014	66/70	Yeni Yapı	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	DDC2M	1/133	25.07.2014	66/69	Yeni Yapı	4	1.153,45 m ²	4	III.B

1791 ADA 2 PARSEL (Devamı)									
Ada / Parsel	Blok No	Dış Kapı No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1791/2	81 BLOK (TV2)	2CR	11.10.2019	32	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2	1.529,52 m ²	4	IV.B
1791/2	86 BLOK (TV2)	2CY	11.10.2019	32/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2	1.529,52 m ²	4	IV.B
1791/2	87 BLOK (TV2)	2CZ	11.10.2019	32/2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2	1.519,52 m ²	4	IV.B
1791/2	88 BLOK (TV2)	2DA	11.10.2019	32/3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2	1.529,52 m ²	4	IV.B
1791/2	95 BLOK (V2)	2DH	11.10.2019	32/4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	1	1.030,19 m ²	4	IV.B
1791/2	96 BLOK (V2)	2DJ	11.10.2019	32/5	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	1	1.030,90 m ²	4	IV.B
1791/2	97 BLOK (V2)	2DK	11.10.2019	32/6	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	1	1.030,19 m ²	4	IV.B
1791/2	100 BLOK (TA1)	2DN	11.10.2019	32/7	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2	759,76 m ²	2	IV.B
1791/2	101 BLOK (TA1)	2DO	11.10.2019	32/8	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2	759,76 m ²	2	IV.B
1791/2	102 BLOK (TA1)	2DP	11.10.2019	32/9	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2	759,76 m ²	2	IV.B

1791 ADA 2 PARSEL (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ)									
Ada / Parsel	Blok No	Dış Kapı No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1791/2	1 (DDC1)	2A	08.03.2019	50	İSKAN	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	2 (DD1)	2B	08.03.2019	51	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	3 (DD1)	2C	08.03.2019	52	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	4 (DD1)	2D	08.03.2019	53	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	5 (DD1)	2E	08.03.2019	54	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	6 (DD1)	2F	08.03.2019	55	İSKAN	4	861,12 m ²	3	III.B
1791/2	7 (DD1)	2G	08.03.2019	56	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	8 (DDC2)	2H	08.03.2019	57	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	9 (DD2)	2J	08.03.2019	58	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	10 (DD2)	2K	08.03.2019	59	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	11 (DD2)	2L	08.03.2019	60	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	12 (DD2)	2M	08.03.2019	61	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	13 (DD2)	2N	08.03.2019	62	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	14 (DD2)	2O	08.03.2019	63	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	15 (DDC2M)	2P	08.03.2019	64	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	16 (DDC1)	2R	08.03.2019	65	İSKAN	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	17 (DD1)	2S	08.03.2019	66	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	18 (DD1)	2T	08.03.2019	67	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	19 (DD1)	2U	08.03.2019	68	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	20 (DD1)	2V	08.03.2019	69	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	21 (DD1)	2Y	08.03.2019	70	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	22 (DDC1M)	2Z	08.03.2019	71	İSKAN	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	23 (DDC2)	2AA	08.03.2019	72	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	24 (DD2)	2AB	08.03.2019	73	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	25 (DD2)	2AC	08.03.2019	74	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	26 (DD2)	2AD	08.03.2019	75	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	27 (DD2)	2AE	08.03.2019	76	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	28 (DD2)	2AF	08.03.2019	77	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	29 (DDC2M)	2AG	08.03.2019	78	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	30 (TD)	2AH	08.03.2019	79	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	31 (TD)	2AJ	08.03.2019	80	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	32 (TD)	2AK	08.03.2019	81	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	33 (TD)	2AL	08.03.2019	82	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	34 (TD)	2AN	08.03.2019	83	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	35 (TD)	2AO	08.03.2019	84	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	36 (TD)	2AP	08.03.2019	85	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	37 (APT)	2AR	08.03.2019	86	İSKAN	19	3.842,90 m ²	4	III.B
1791/2	39 (APT-M)	2AT	08.03.2019	87	İSKAN	19	4.242,80 m ²	4	III.B
1791/2	40 (APT-M)	2AU	08.03.2019	88	İSKAN	19	4.242,80 m ²	4	III.B
1791/2	41 (DDC1)	2AV	08.03.2019	89	İSKAN	4	865,20 m ²	3	III.B

1791 ADA 2 PARSEL (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ)

Ada / Parsel	Blok No	Dış Kapı No	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1791/2	42 (DD1)	2AY	08.03.2019	90	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	43 (DD1)	2AZ	08.03.2019	91	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	44 (DD1)	2BA	08.03.2019	92	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	45 (DD1)	2BB	08.03.2019	93	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	46 (DDC1)	2BC	08.03.2019	94	İSKAN	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	47 (DD1)	2BD	08.03.2019	95	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	48 (DDC1M)	2BE	08.03.2019	96	İSKAN	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	49 (DD1)	2BF	08.03.2019	97	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	50 (DD1)	2BG	08.03.2019	98	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	51 (DD1)	2BH	08.03.2019	99	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	52 (DD1)	2BJ	08.03.2019	100	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	53 (DD1)	2BK	08.03.2019	101	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	54 (DDC1M)	2BL	08.03.2019	102	İSKAN	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	55 (DDC2)	2BM	08.03.2019	103	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	56 (DD2)	2BN	08.03.2019	104	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	57 (DD2)	2BO	08.03.2019	105	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	58 (DD2)	2BP	08.03.2019	106	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	59 (DD2)	2BR	08.03.2019	107	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	60 (DD2)	2BS	08.03.2019	108	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	61 (DDC2M)	2BT	08.03.2019	109	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	62 (DDC2)	2BU	08.03.2019	110	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	63 (DD2)	2BV	08.03.2019	111	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	64 (DDC2M)	2BY	08.03.2019	112	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	65 (DD2)	2BZ	08.03.2019	113	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	66 (DD2)	2CA	08.03.2019	114	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	67 (DDC2M)	2CB	08.03.2019	115	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	68 (TD)	2CC	08.03.2019	116	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	69 (TD)	2CD	08.03.2019	117	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	70 (TD)	2CE	08.03.2019	118	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	71 (TD)	2CF	08.03.2019	119	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	72 (TD)	2CG	08.03.2019	120	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	73 (TD)	2CH	08.03.2019	121	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	74 (TD)	2CJ	08.03.2019	122	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	75 (TD)	2CK	08.03.2019	123	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	76 (TD)	2CL	08.03.2019	124	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	77 (TD)	2CM	08.03.2019	125	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	78 (TD)	2CN	08.03.2019	126	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	79 (TD)	2CO	08.03.2019	127	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	80 (TD)	2CP	08.03.2019	128	İSKAN	2	848,90 m ²	3	IV.B
1791/2	103 (DDC1)	2DR	08.03.2019	129	İSKAN	2	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	104 (DD1)	2DS	08.03.2019	130	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	105 (DD1)	2DT	08.03.2019	131	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	107 (DDC1)	2DV	08.03.2019	132	İSKAN	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	108 (DD1)	2DY	08.03.2019	133	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	109 (DD1)	2DZ	08.03.2019	134	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	110 (DD1)	2EA	08.03.2019	135	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	111 (DD1)	2EB	08.03.2019	136	İSKAN	4	861,22 m ²	3	III.B
1791/2	112 (DDC1M)	2EC	08.03.2019	137	İSKAN	4	865,20 m ²	3	III.B
1791/2	113 (DDC2)	2ED	08.03.2019	138	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	114 (DD2)	2EE	08.03.2019	139	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	115 (DDC2M)	2EF	08.03.2019	140	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	116 (DDC2)	2EG	08.03.2019	141	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	117 (DD2)	2EH	08.03.2019	142	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	118 (DD2)	2EJ	08.03.2019	143	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	119 (DD2)	2EK	08.03.2019	144	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	120 (DD2)	2EL	08.03.2019	145	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	121 (DD2)	2EN	08.03.2019	146	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	122 (DD2)	2EO	08.03.2019	147	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	123 (DDC2M)	2EP	08.03.2019	148	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	124 (DDC2)	2ER	08.03.2019	149	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	125 (DD2)	2ES	08.03.2019	150	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	126 (DD2)	2ET	08.03.2019	151	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	127 (DD2)	2EU	08.03.2019	152	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	128 (DDC2M)	2EV	08.03.2019	153	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	129 (DDC2)	2EY	08.03.2019	154	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	130 (DD2)	2EZ	08.03.2019	155	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	131 (DD2)	2FA	08.03.2019	156	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	132 (DD2)	2FB	08.03.2019	157	İSKAN	4	1.123,80 m ²	4	III.B
1791/2	133 (DDC2M)	2FC	08.03.2019	158	İSKAN	4	1.153,45 m ²	4	III.B
1791/2	İST+SOS TES+OTOPARK	2I	08.03.2019	159	İSKAN		30.263,30 m ²		II.A
1791/2	106 (DDC1M)	2DU	08.03.2019	160	İSKAN	4	865,20 m ²	3	III.B

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den de edinilen bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %51,49 olarak belirlenmiştir. Projede yer alan 1789 ada 2 ve 4 parsellerin kat irtifakı kurulmuş ve projenin bir kısmında oturma başlamış olup, bir kısmında ise inşai faaliyetler devam etmektedir. 1791 ada 2 parsel için iskan belgeleri alınmış kat mülkiyetine geçilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 89 adet bağımsız bölümün tamamı kat mülkiyetine geçmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Oruçreis Mahallesi, Tekstilkent Caddesi, Tekstilket Sitesi A22 Blok No:10A İç Kapı No: 101 Esenler / İstanbul adresli Alyavuz Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

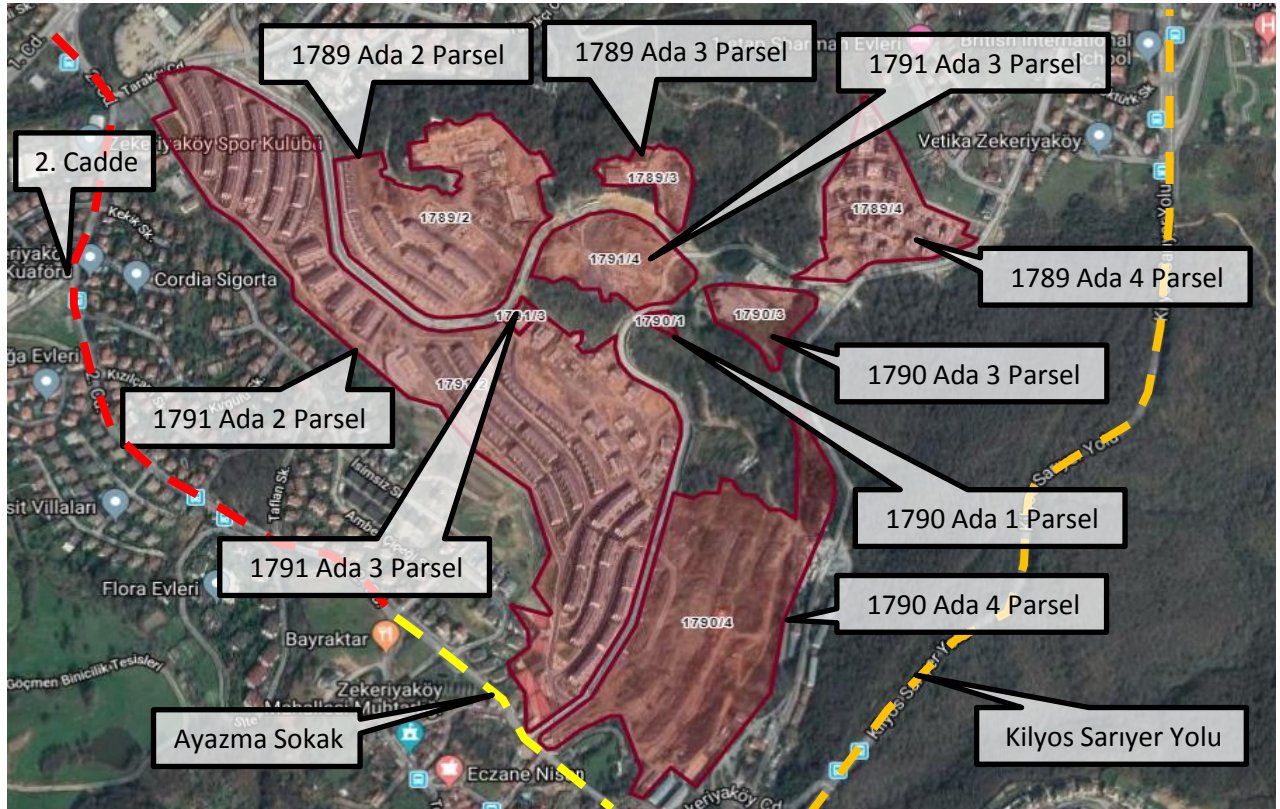
Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada 2, 3 ve 4 parsellerde, 1790 ada 1, 3 ve 4 parsellerde, 1791 ada 2, 3 ve 4 parseller olmak üzere toplam 343.062,46 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Köy Projesi'dir.

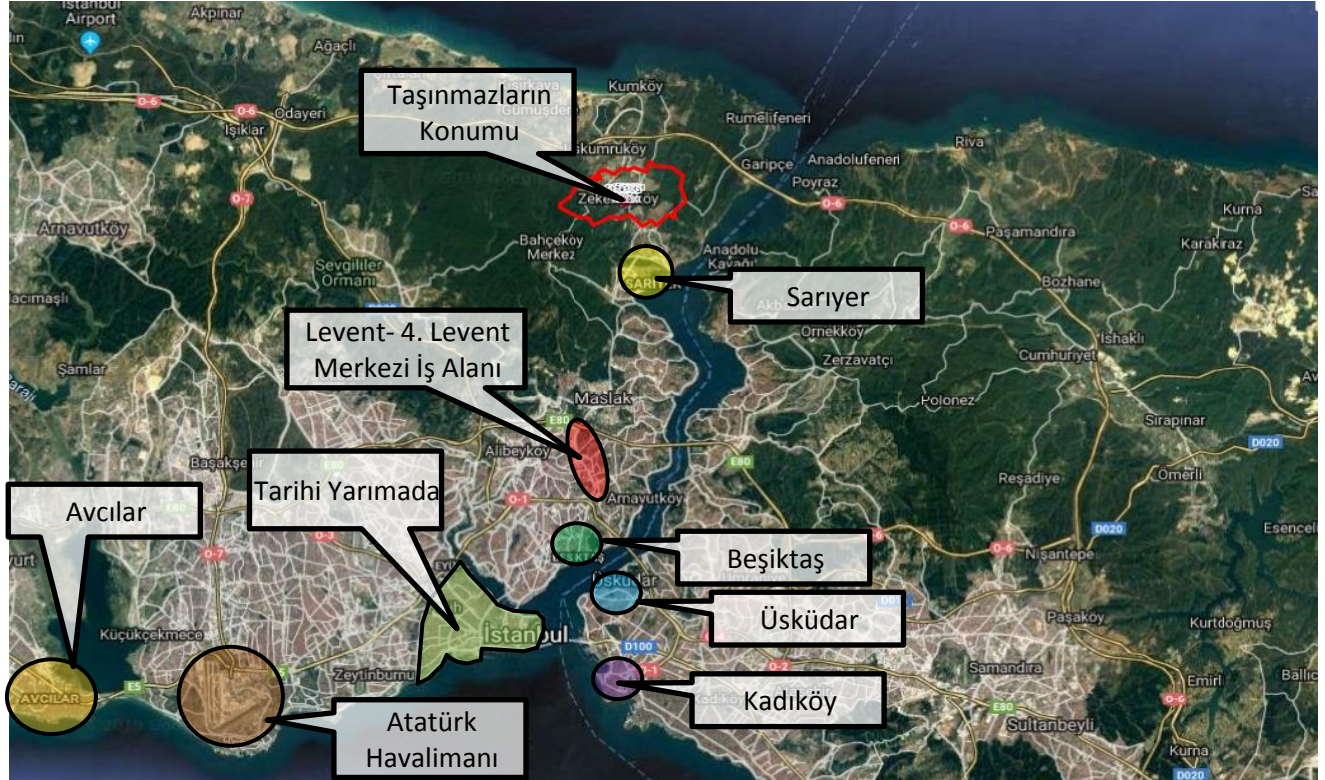
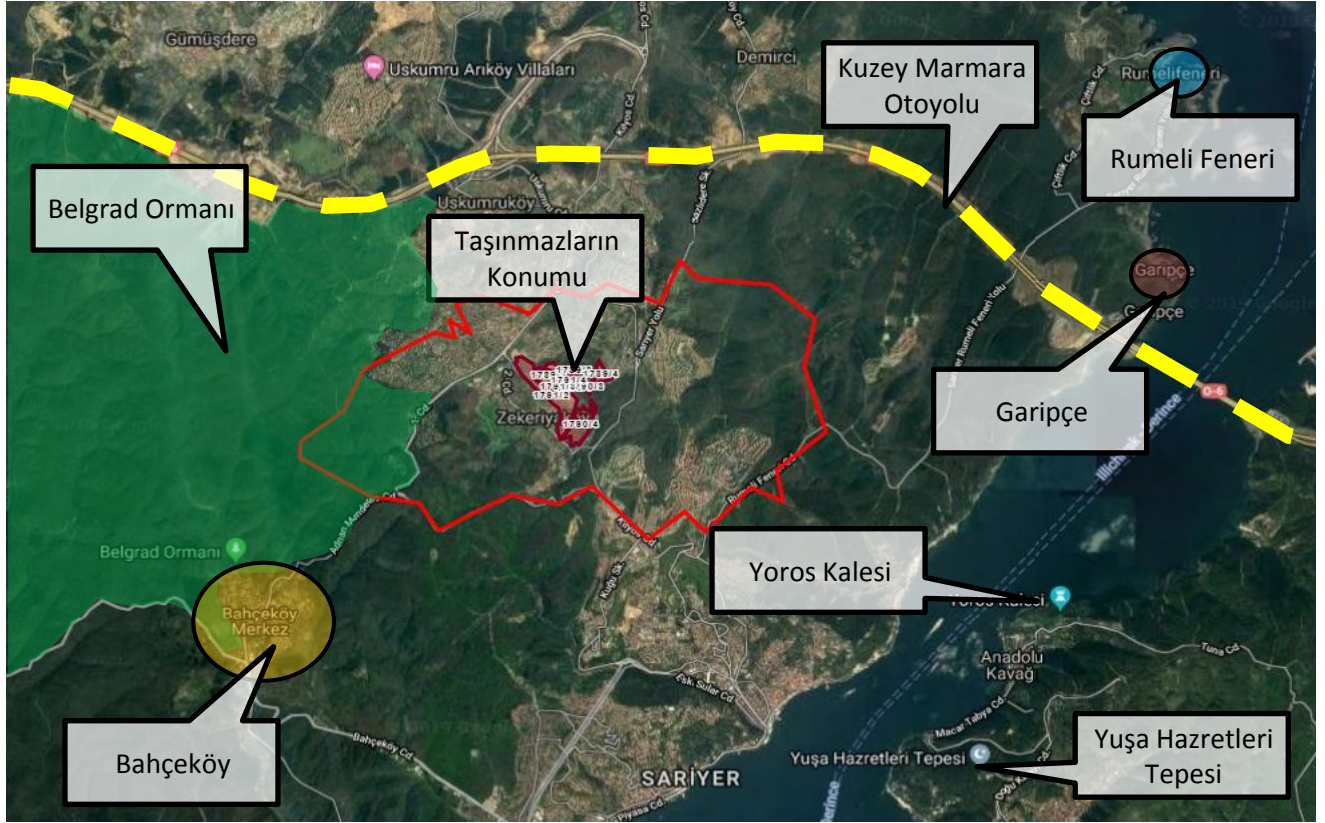
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin kuzey kısmında konumlanmıştır. Kuzey Marmara Otoyolu ile Kuzey Ormanları ve Belgrad Ormanı'na yakın konumdadır. Taşınmazların yakın çevresinde Zekeriyaköy Parkı, Zekeriyaköy İlkokulu, Zekeriyaköy Mezarlığı, Zekeriyaköy Mahallesi Camii, Ortanca Konakları, Cansit Villaları, Doğa Evleri, Flora Evleri, Göçmen Binicilik Tesisleri, Zekeriyaköy spor Klübü ve Orhan Keçeli Futbol sahası bulunmaktadır. Taşınmazlar orta-üst ve üst gelir grubunun ikamet ettiği site yerleşimlerinin yoğunlaştığı bölgede yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ile Ayazma Sokak ve 2. Cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile İstanbul'un batısından Kuzey Marmara Otoyolu aracılığıyla doğu yönüne gidilerek sırasıyla Umut Vakfı Hatıra Ormanı'nında sonraki kavşak aracılığıyla Kilyos Caddesi, 1. Cadde, 2. Cadde ve Ayazma Sokak aracılığıyla sağlanmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

İstanbul İli Sarıyer İlçesi'nde Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan Köy Projesi 1789 ada 2, 3 ve 4 parseller, 1790 ada 1, 3 ve 4 parseller, 1791 ada 2, 3 ve 4 parseller üzerinde konumlandır. Projesine göre 1789 ada 2 parselde 39 blok, 1789 ada 3 parselde 3 blok, 1789 ada 4 parselde 20 blok, 1790 ada 3 parselde 3 blok, 1790 ada 4 parselde 81 blok ve 1791 ada 2 parselde 132 blok yer almaktadır. Projesine göre Köy Projesi'nde sağlık merkezi, ilkököl ve anaokulu bulunmaktadır. Projede 1+1, 1+1 dubleks, 2+1, 2+1 dubleks, 3+1, 3+1 dubleks, 4+1, 4+1 dubleks, 5+1 ve 6+1 daire tipleri ile işyerleri yer almaktadır. Projede ilköğretim okulu, kapalı spor tesisi, tenis kortları, basketbol sahaları ve yüzme havuzları, yürüyüş, koşu ve bisiklet parkuru, evcil hayvan alanları, çocuk kulüpleri ve oyun parkları gibi sosyal hizmetler bulunacağı bilgisi alınmıştır. 1791 ada 2 parselde 497 adet bağımsız bölümün tamamı için iskan belgesi almış ve kat mülkiyetine geçmiştir. Projenin inşaatı halen devam etmekte olup, projenin tamamı için inşaat bitmişlik seviyesi %51,49'dur.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul ili

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. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir.

4.1.2 - Sarıyer İlçesi

Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde 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. Kuzeygüney 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 kıyıda 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 kıyıda 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 ili'nin zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içine sokulur. Ayrıca Rumelikavağı-Rumelifeneri-Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır. Eskiden bu alanda çok daha sık olan ormanlar, varlıklı İstanbullular için ikinci konut yapımına girişen kooperatifler tarafından yer yer tahrip edilmiştir.



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. Mahmud, 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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 342.503 kişidir

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb.) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mutekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyümeye oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeye birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyümeye oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sarıyer Belediyesi, Sarıyer Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.
- * Yakın çevresinde benzer nitelikli konut projeleri bulunmaktadır.
- * 1791 ada 2 parsel için alınmış iskan belgeleri bulunmaktadır.
- * 1789 ada 2 parsel, 1789 ada 4 parsel ve 1791 ada 2 parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmiştir.
- * 1791 ada 2 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat çalışmaları devam etmektedir.
- * Döviz kurundaki dalgalanmalar gayrimenkul alım satımlarını olumsuz etkilemektedir.
- * Proje konumu ve niteliği itibarıyla sınırlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * 1791 ada 4 parsel için henüz ruhsat belgesi bulunmamaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'n ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (ofis, dükkan) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak 585 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değerleri ve 993 adet taşınmazın tamamlanması durumundaki kira değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

KONUT PROJE EMSALLERİ



*** Gülnar Koru Evleri**



Deneyim İnşaat'ın hayata geçirdiği Gülnar Koru Evleri, 4 müstakil ve 14 ikiz villadan meydana gelmektedir. İkiz villaların ikisi 5+1, tripleks ve 296-340 metrekardir. 12 adet ikiz villa ise dubleks, 4+1 ve 183 metrekaredir. İkiz villaların 127 ila 173 metrekarelik bahçe kullanım alanları bulunmaktadır. Projedeki müstakil villalar ise 340 metrekare ve 6+2 tipindedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Yuvako 0 850 333 0985	4+1	ikiz villa	183 m ²	1.600.000 TL	8.743 TL/m ²
Yuvako 0 850 333 0985	5+2	ikiz villa	373 m ²	3.760.000 TL	10.080 TL/m ²
Levent Emlak 0 532 487 61 07	5+2	ikiz villa	300 m ²	1.750.000 TL	5.833 TL/m ²
Ortalama					8.219 TL/m ²

*** Sharman Zekeriyaköy**



TES Gayrimenkul tarafından Sarıyer Zekeriyaköy'de hayata geçirilen Sharman Zekeriyaköy projesi iki etapta 42 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Sarıyer – Çayırbaşı tüneli ile Maslak – Levent bölgesinin 10 dakika uzaklıkta bulunan Sharman Zekeriyaköy projesinde 140 metrekarelik 3+1 bahçe dubleks, 155 metrekarelik 3+1 çatı dubleks, 240 metrekarelik 5+1 villa ve 300 metrekarelik 4+1 villalar bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İpekyolu Gayrimenkul 0 532 474 25 16	3+1	çatı dubleks	154 m ²	850.000 TL	5.519 TL/m ²
Century21 Açı 0 532 584 34 64	3+1	bahçe dubleks	135 m ²	1.000.000 TL	7.407 TL/m ²
Ortalama					6.463 TL/m ²

*** ParkONE**



15 bin metrekare alana kurulan ParkONE projesi 10.500 m² inşaat alanında ve 41 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede 14 adet tripleks villa, 9 adet bahçe dubleks, 15 adet çatı dubleks ve 3 adet bahçe katı bulunuyor. Bahçe katlarının, bahçe dubleks dairelerin ve tripleks villaların bahçe kullanımlarında 114 metrekareden 433 metrekareye değişen yaşam seçenekleri bulunmaktadır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Maya Real Estate 0 532 364 51 11	2+1	çatı katı	229 m ²	1.350.000 TL	5.895 TL/m ²
Century21 Açık 0 532 584 34 64	5+1	bahçe katı	315 m ²	3.750.000 TL	11.905 TL/m ²
Ortalama					8.900 TL/m ²

*** Kardelen Villaları**



Kardelen Villaları Zekeriyaköy'de 4.307,02 m² arsa üzerinde inşa edilen 7 adet ikiz villa, 14 adet müstakil tripleks villadan oluşmaktadır. Villalar 4.307,02 m² arsada 2.173,15 m² oturma yapılarak, 2.133,87 m² yeşil alan ve bağımsız bölümler için araç yolu bırakılmıştır. Her bağımsız bölüme ait Müstakil özel bahçe ve 2 adet açık otopark bulunmaktadır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Can Yapı Gayrimenkul 0 530 879 64 65	4+1	villa	315 m ²	2.750.000 TL	8.730 TL/m ²
KW Platin 0 533 214 69 81	5+1	villa	310 m ²	2.800.000 TL	9.032 TL/m ²
Ortalama					8.881 TL/m ²

*** Ormanada**



Eczacıbaşı tarafından yapılan Ormanada projesinde Adameydan, Adamekan, Adabostan, Adaçarşı, Adakoru bölümleri yer almaktadır. Projede 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Hedef Gayrimenkul 0 532 677 39 00	6+1	villa	380 m ²	7.100.000 TL	18.684 TL/m ²
Olive Gayrimenkul 0 506 701 65 03	2+1	çatı dubleks	158 m ²	2.100.000 TL	13.291 TL/m ²
Aremas 0 530 915 92 83	6+1	villa	410 m ²	8.640.000 TL	21.073 TL/m ²
Ortalama					17.683 TL/m ²

*** Garanti Koza Villaları**



Garanti Koza Villaları Zekeriyaköy'de 875 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmiş farklı tipteki villalardan meydana gelmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Dream Village 0 530 995 34 01	6+1	villa	435 m ²	4.750.000 TL	10.920 TL/m ²
Emlak Point 0 532 265 47 06	5+1	villa	360 m ²	4.500.000 TL	12.500 TL/m ²
Coldwell Banker Lider 0 532 592 36 32	5+2	villa	450 m ²	4.950.000 TL	11.000 TL/m ²
Ortalama					11.473 TL/m ²

*** Dragani Sitesi**



Dragani Sitesi Uskumruköy'de toplam 3 adet parsel üzerinde inşa edilmiş 16 bloktan oluşmaktadır. Projede yer alan binalar bodrum kat+ zemin kat+ 1 normal kat+ çatı katından oluşmaktadır. Projede bahçe dubleks ve çatı dubleks olmak üzere iki tip konut yer almaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Serap Gayrimenkul 0 537 932 27 27	2+1	çatı dubleks	120 m ²	1.250.000 TL	10.417 TL/m ²
İcradan Satılık	2+1	bahçe dubleks	146 m ²	1.100.000 TL	7.560 TL/m ²
İcradan Satılık	2+1	çatı dubleks	108 m ²	1.100.000 TL	10.219 TL/m ²
Ortalama					9.399 TL/m ²

*** Rumeli Konakları**



Rumeli Konakları 100.000 m² alan üzerinde yer alan 108 adet bahçeli ve havuzlu konaklardan oluşmaktadır. Konakların kendilerine ait bahçe kullanımı ve havuzları bulunmaktadır. Projede kulüp evi, cafe, fitness, tenis kortu, oyun sahaları, çocuk oyun alanı, kamp alanı, gölet, yürüyüş parkuru ve 24 saat güvenlik gibi sosyal olanaklar bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Reference Real Estate 0 532 579 74 82	5+1	villa	300 m ²	5.500.000 TL	18.333 TL/m ²
Dream Village 0 530 995 34 01	4+1	villa	300 m ²	5.800.000 TL	19.333 TL/m ²
Remax Argonit 0 539 747 35 87	5+2	villa	400 m ²	4.100.000 TL	10.250 TL/m ²
Ortalama					15.972 TL/m ²

Köy Projesi'nden Emsaller**1 KW Platin**

Tel 0 533 353 87 10

Köy Projesi'nde yer alan 3+1 198 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan çatı dubleks için 1.750.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	198 .-M ²	1.750.000 .-TL	8.838 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Keller Williams Karma Gayrimenkul

Tel 0 532 285 77 91

Köy Projesi'nde yer alan 3+1 198 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan köşe teras dubleks için 1.610.000 TL, 3+1 206 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan bahçe dubleks için ise 1.900.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	198 .-M ²	1.610.000 .-TL	8.131 .-TL/M ²
SATILIK	206 .-M ²	1.900.000 .-TL	9.223 .-TL/M ²

3 Century21 Açık Gayrimenkul

Tel 0 532 331 50 26

Köy Projesi'nde yer alan 3+1 197 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan bahçe dubleks için 1.935.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	197 .-M ²	1.935.000 .-TL	9.822 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Remax Ahenk Sarıyer - Zekeriyaköy

Tel 0 533 600 02 92

Köy Projesi'nde yer alan 3+1 198 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan bahçe dubleks için 1.390.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	198 .-M ²	1.390.000 .-TL	7.020 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 İdol Emlak

Tel 0 533 267 98 44

Köy Projesi'nde yer alan 3+1 192 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan çatı dubleks için 1.590.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	192 .-M ²	1.590.000 .-TL	8.281 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

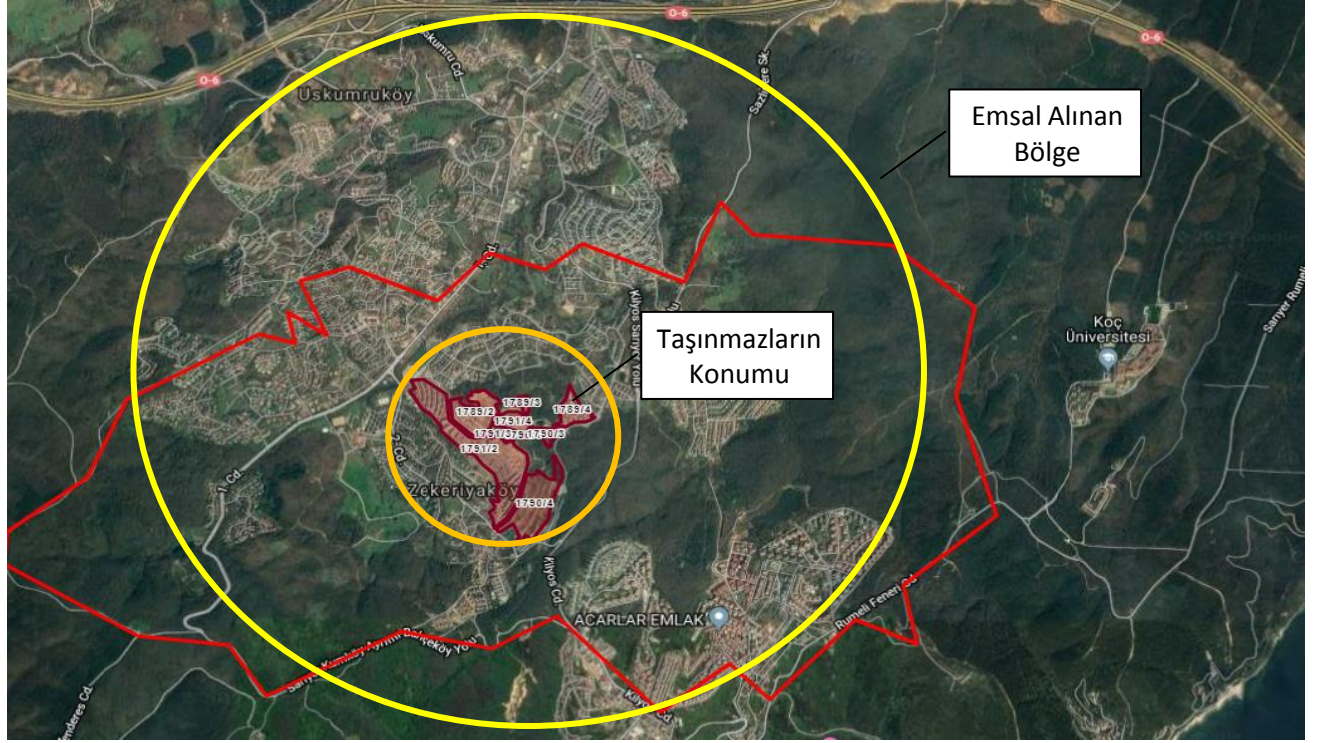
6 Remax İvest Sarıyer

Tel 0 505 494 18 10

Köy Projesi'nde yer alan 3+1 205 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan bahçe dubleks için 1.950.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	205 .-M ²	1.950.000 .-TL	9.512 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Dükkan Emsalleri



1 MCG Gayrimenkul

Tel 0 534 591 61 41

Zekeriyaköy'de 5-10 yıllık olduğu beyan edilen binanın giriş katında konumlu 5 bölümden ve 1.000 m² kullanım alanından oluştuğu beyan edilen mevcutta market ve dans okulu olarak kullanıldığı bilgisi alınan dükkan&mağaza için 9.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1000 .-M ²	9.000.000 .-TL	9.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 Remax Ahenk

Tel 0 533 600 02 92

Zekeriyaköy Çarşısında fiziksel yaşı yüksek binada konumlu olan giriş ve üst kat olmak üzere iki kattan oluşan 105 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 1.050.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	105 .-M ²	1.050.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 İpekyolu Gayrimenkul

Tel 0 535 716 18 15

Zekeriya köy'de inşaatı yeni tamamlanmış binanın giriş katında konumlu 1+0 daire olarak inşa edilmiş mevcutta büro&ofis&dükkan kullanımına uygun olduğu beyan edilen 52 m² kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan için 475.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	52 .-M ²	475.000 .-TL	9.135 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

4 Coldwell Banker Veritas

Tel 0 507 313 50 17

Zekeriya köy'de Panorama Suit Projesi'nde yer alan 60 m² showroom, 60 m² mutfak+depo ve 70 m² açık teras olmak üzere toplam 190 m² kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan için 1.100.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	190 .-M ²	1.100.000 .-TL	5.789 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Semih Özkan Gayrimenkul

Tel 0 533 253 53 33

Zekeriya köy Çarşıda fiziksel yaşı yüksek binanın giriş katında konumlu 140 m² kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 750.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	140 .-M ²	750.000 .-TL	5.357 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 Remax Pro

Tel 0 532 355 81 19

Zekeriya köy'de siteler bölgesinde yer alan inşaatı yeni tamamlandığı beyan edilen binanın giriş katında konumlu 120 m² kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 1.100.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	120 .-M ²	1.100.000 .-TL	9.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

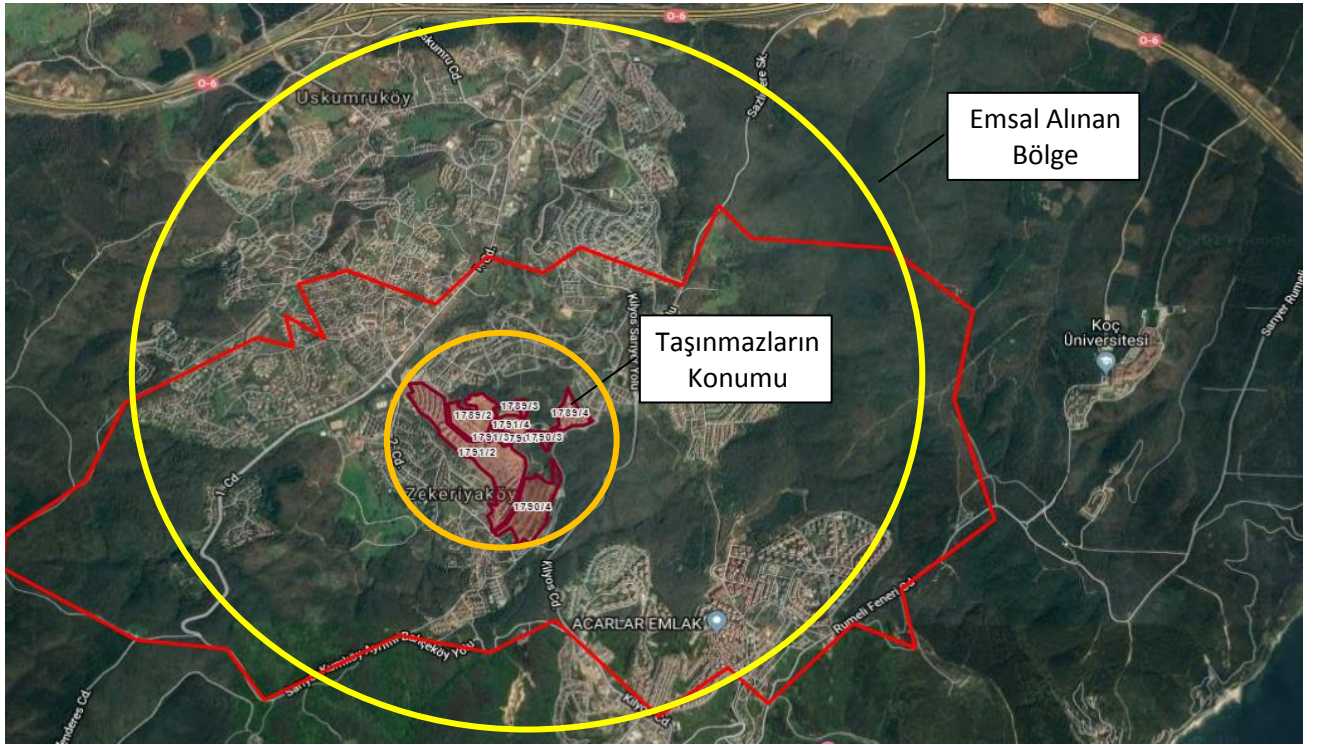
7 Ecem Emlak

Tel 0 532 683 72 07

Zekeriya köyü'nde fiziksel yaşı yüksek olduğu beyan edilen Acarlar Sitesi'nde giriş katta konumlu 22 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 195.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	22 .-M ²	195.000 .-TL	8.864 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Arsa Emsalleri



1 Orange Emlak

Tel 0 533 328 56 68

Zekeriya köyü'nde 3.408 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan KAKS: 0,30, Hmax:6,50 metre villa imarlı arsa için 14.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	3408 .-M ²	14.000.000 .-TL	4.108 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Yeniköy VIP Gayrimenkul

Tel 0 532 333 03 33

Zekeriya köyü'nde 1.076 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan KAKS: 0,30, Hmax:6,50 metre villa imarlı arsa için 2.900.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1076 .-M ²	2.900.000 .-TL	2.695 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3 İpekyolu Gayrimenkul

Tel 0 535 716 18 15

Zekeriyaköy'de 1.300 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan KAKS: 0,30, Hmax:6,50 metre villa imarlı arsa için 4.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1300 .-M ²	4.000.000 .-TL	3.077	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------	---------------------

4 Sahibinden Satılık

Tel 0 541 377 27 79

Zekeriyaköy'de 538 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan KAKS: 0,30, Hmax:6,50 metre villa imarlı arsa için 3.228.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	538 .-M ²	3.228.000 .-TL	6.000	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

5 Mekoc Gayrimenkul

Tel 0 533 515 14 82

Zekeriyaköy'de 1.650 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan KAKS: 0,30, Hmax:6,50 metre villa imarlı arsa için 5.600.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1650 .-M ²	5.600.000 .-TL	3.394	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------	---------------------

6 Hasbek Emlak

Tel 0 535 344 71 36

Maden Mahallesi'nde 711 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan hmax: 9,50 metre ticaret+konut imarlı arsa için 3.300.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	711 .-M ²	3.300.000 .-TL	4.641	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

7 Sed Gayrimenkul

Tel 0 533 464 74 94

Zekeriyaköy'de 1.370 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan KAKS: 0,30, Hmax:6,50 metre villa imarlı arsa için 5.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1.370 .-M ²	5.500.000 .-TL	4.015	.-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 2.695.-TL/m² - 6.000.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu 1789 ada 2 parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazların yüzölçümünün emsal taşınmazlara oranla büyük olması nedeniyle konut imarlı arsa birim m² değeri 1.525.-TL olarak takdir edilmiştir.

Konut emsalleri benzer nitelikteki yakın konumlu projelerden seçilmiştir. Dükkan emsalleri benzer bölgeden seçilmiş olmasına karşın, herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermektedirler. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m² değerlerinin değilken olduğu tespit edilmiş olup, değerlendirme konusu proje için birim m² fiyatı 8.530.-TL/m² takdir edilmiştir.

Merkeze yakın konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin daha yüksek olduğu görülmekle birlikte bulunan emsallerde birim değer aralığının konumlu olduğu projeye, katına, cephesine, alanına göre değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 20.000.-TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (1789 Ada 2 Parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		14.000.000	2.900.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	51.880,88 m ²	3.408	1.076	1.300
BİRİM M ² DEĞERİ		4.108	2.695	3.077
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -35%
İMAR KOŞULLARI	KAKS: 0,30	Hmaks: 6,50	Hmaks: 6,50	Hmaks: 6,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Hmaks: 6,50	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-9%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Tam	Tam	Tam
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-17%	-17%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-61%	-52%	-52%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.450	1.590	1.283	1.477

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Fonksiyon	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
1789	2	51.880,88	Konut	1.450	75.227.276 TL
1789	3	7.603,30	Ticaret + Konut	3.000	22.809.900 TL
1789	4	25.235,23	Konut	1.450	36.591.084 TL
1790	1	795,72	Sağlık Tesisleri	1.100	875.292 TL
1790	3	9.188,44	Ticaret + Konut	3.000	27.565.320 TL
1790	4	79.215,81	Konut	1.400	110.902.134 TL
1791	2	149.511,21	Konut	1.500	224.266.815 TL
1791	3	1.134,67	Özel Eğitim Öncesi Eğitim	3.100	3.517.477 TL
1791	4	18.497,20	Ticaret + Konut	3.000	55.491.600 TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				557.246.898 TL	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Gülınar Kuru Evleri	ParkONE	Sharman Zekerıyaköy
SATIŞ FİYATI		1.600.000	3.750.000	1.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	150	183	315	135
BİRİM M ² DEĞERİ		8.743	11.905	7.407
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%
KAT		ıkız villa	bahçe katı	bahçe dubleksı
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-14%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-9%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.000	8.743	10.849	7.407

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		9.000.000	1.050.000	475.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	1.000	105	52
BİRİM M ² DEĞERİ		9.000	10.000	9.135
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 40%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAI KALİTE	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	-16%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		142%	104%	95%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20.000	21.788	20.400	17.813

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu konut imarlı parseller için kat mülkiyetli parsel için 1.500.-TL/m², kat irtifaklı parseller için 1.450.-TL, konut imarlı diğer parseller için 1.400.-TL, ticaret+konut imarlı parseller için 3.000.-TL/m², sağlık tesisi imarlı parsel için 1.100.-TL/m² ve özel eğitim öncesi eğitim imarlı parsel için 3.100.-TL/m² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

2019 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre IV.B yapı sınıfına ait birim maliyet 1.470 TL/m² ve III.B yapı sınıfına ait birim maliyet 1.210.-TL/m²'dir. 2019 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m² değeri 1.962,36.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 1.835,79.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projede yer alan IV.B yapı sınıfına ait binalar için 1.470.-TL/m² ve III.B yapı sınıfına ait binalar için 1.210.-TL/m² yapı birim maliyeti takdir edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
1789 ADA 2 PARSEL								
401/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
402/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
403/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
404/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
405/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
406/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
407/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
408/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
409/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
410/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
411/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
412/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL

413/TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
414/DDC1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	7.178,58	M ²	=	8.686.082	.-TL
415/DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
416/DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
417/DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
418/DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
419/DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
420/DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
421/DDC1M Blok	1.210	.-TL/M ²	X	885,20	M ²	=	1.071.092	.-TL
422/DDC2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
423/DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
424/DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
425/DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
426/DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
427/DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
428/DDC2M Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
429/TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
430/TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
433/TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
434/TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
435/TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
436/TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
437/TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
438/TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
439/APARTMAN 2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	5.999,17	M ²	=	7.258.996	.-TL
440/APARTMAN 3 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	7.703,29	M ²	=	9.320.981	.-TL
441/APARTMAN 4 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	8.590,84	M ²	=	10.394.916	.-TL
1789 ADA 3 PARSEL								
APT-5	1.210	.-TL/M ²	X	2.943,02	M ²	=	3.561.054	.-TL
APT-6	1.210	.-TL/M ²	X	13.347,16	M ²	=	16.150.064	.-TL
APT-7	1.210	.-TL/M ²	X	4.725,90	M ²	=	5.718.339	.-TL

1789 ADA 4 PARSEL								
320 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	3.600,75	M ²	=	5.293.103	.-TL
319 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
318 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
317 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
316 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
315 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
314 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
313 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
312 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
311 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
310 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
309 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
308 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
307 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
306 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
305 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
304 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
303 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
302 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
301 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.529,48	M ²	=	2.248.336	.-TL
1790 ADA 3 PARSEL								
A Blok	1.210	.-TL/M ²	X	4.251,20	M ²	=	5.143.952	.-TL
B Blok	1.210	.-TL/M ²	X	15.069,94	M ²	=	18.234.627	.-TL
Satış Bürosu Binası	1.470	.-TL/M ²	X	1.645,84	M ²	=	2.419.385	.-TL

1790 ADA 4 PARSEL

236-DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.107,10	M ²	=	1.339.591	.-TL
237-DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.107,10	M ²	=	1.339.591	.-TL
238-DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.107,10	M ²	=	1.339.591	.-TL
251-TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.012,68	M ²	=	1.488.640	.-TL
252-TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.012,68	M ²	=	1.488.640	.-TL
253-TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.012,68	M ²	=	1.488.640	.-TL
262-TV2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.424,10	M ²	=	2.093.427	.-TL
263-TV2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.424,10	M ²	=	2.093.427	.-TL
264-TV2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.424,10	M ²	=	2.093.427	.-TL
271-TA4 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.031,72	M ²	=	1.516.628	.-TL
272-TA4 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.031,72	M ²	=	1.516.628	.-TL
273-TA4 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.031,72	M ²	=	1.516.628	.-TL
274-TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.314,90	M ²	=	1.932.903	.-TL
279-TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.314,90	M ²	=	1.932.903	.-TL
281-TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.314,90	M ²	=	1.932.903	.-TL
281-TA2 Blok	1.270	.-TL/M ²	X	460,96	M ²	=	585.419	.-TL
DDC1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	9.991,85	M ²	=	12.090.139	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DDC1M Blok	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DDC0 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL

DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DDC2M Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DDC2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2 Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DDC2M Blok	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL

TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
TD Blok	1.470	.-TL/M ²	X	848,88	M ²	=	1.247.854	.-TL
V2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
V2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
V2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
V2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
TA1 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	759,76	M ²	=	1.116.847	.-TL
TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
TA3 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
TA2 Blok	1.470	.-TL/M ²	X	1.007,12	M ²	=	1.480.466	.-TL
1791 ADA 2 PARSEL								
TA2 82	1.470	.-TL/M ²	X	1.435,97	M ²	=	2.110.876	.-TL
TA2 83	1.470	.-TL/M ²	X	1.435,97	M ²	=	2.110.876	.-TL
TA2 84	1.470	.-TL/M ²	X	1.435,97	M ²	=	2.110.876	.-TL
TA2 85	1.470	.-TL/M ²	X	1.435,97	M ²	=	2.110.876	.-TL
V2 89	1.470	.-TL/M ²	X	1.248,02	M ²	=	1.834.589	.-TL
V2 90	1.470	.-TL/M ²	X	1.248,02	M ²	=	1.834.589	.-TL
V2 91	1.470	.-TL/M ²	X	1.245,36	M ²	=	1.830.679	.-TL
V2 92	1.470	.-TL/M ²	X	1.251,42	M ²	=	1.839.587	.-TL
V2 93	1.470	.-TL/M ²	X	1.247,75	M ²	=	1.834.193	.-TL
V2 94	1.470	.-TL/M ²	X	1.247,14	M ²	=	1.833.296	.-TL
TA1 98	1.470	.-TL/M ²	X	1.066,56	M ²	=	1.567.843	.-TL
APT 38	1.470	.-TL/M ²	X	3.607,45	M ²	=	5.302.952	.-TL
HAVUZLAR	590	.-TL/M ²	X	460,59	M ²	=	271.748	.-TL
İST+SOS. TES. +OTOPARK	450	.-TL/M ²	X	27.468,16	M ²	=	12.360.672	.-TL
DDC1	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL

DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DDC2	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DDC2M	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DDC1	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DDC1M	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DDC2	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DDC2M	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.210	.-TL/M ²	X	3.842,90	M ²	=	4.649.909	.-TL

APT-M BLOK	1.210	.-TL/M ²	X	4.242,80	M ²	=	5.133.788	.-TL
APT-M BLOK	1.210	.-TL/M ²	X	4.242,80	M ²	=	5.133.788	.-TL
DDC1	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DDC1	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DDC1M	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DDC1M	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DDC2	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DDC2	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DDC2M	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DDC2M	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL

TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TD	1.470	.-TL/M ²	X	848,90	M ²	=	1.247.883	.-TL
TV2	1.470	.-TL/M ²	X	1.529,52	M ²	=	2.248.394	.-TL
TV2	1.470	.-TL/M ²	X	1.529,52	M ²	=	2.248.394	.-TL
TV2	1.470	.-TL/M ²	X	1.529,52	M ²	=	2.248.394	.-TL
TV2	1.470	.-TL/M ²	X	1.529,52	M ²	=	2.248.394	.-TL
TV2	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
V2	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
V2	1.470	.-TL/M ²	X	1.030,19	M ²	=	1.514.379	.-TL
TA1	1.470	.-TL/M ²	X	759,76	M ²	=	1.116.847	.-TL
TA1	1.470	.-TL/M ²	X	759,76	M ²	=	1.116.847	.-TL
TA1	1.470	.-TL/M ²	X	759,76	M ²	=	1.116.847	.-TL
DDC1	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DDC1M	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DDC1	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DD1	1.210	.-TL/M ²	X	861,22	M ²	=	1.042.076	.-TL
DDC1M	1.210	.-TL/M ²	X	865,20	M ²	=	1.046.892	.-TL
DDC2	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DDC2M	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DDC2	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL

DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DDC2M	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DDC2	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DDC2M	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DDC2	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DD2	1.210	.-TL/M ²	X	1.123,80	M ²	=	1.359.798	.-TL
DDC2M	1.210	.-TL/M ²	X	1.153,45	M ²	=	1.395.675	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	492.029.875	.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2'si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %2'si olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır. Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 492.029.875
Çevre düzeni, peyzaj (%2)	= 9.840.598
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 501.870.473
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%2) (B)	= 10.037.409
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)	= 511.907.882
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D)	= 25.093.524
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)	= 537.001.406
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 51,49%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 263.581.368

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 557.246.898 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 511.907.882 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D)	= 25.093.524
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 160.373.217 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 1.254.621.520 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 1.254.622.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	511.907.882 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	=	51,49%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	=	263.581.368 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(5/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 51,49%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 19,02%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 160.373.217 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 19,02%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	30.509.780 .-TL
----------------------------------	---	-----------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 25.093.524 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 19,02%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	=	4.773.851 .-TL
-----------------------------------	---	----------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	=	557.246.898 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	=	263.581.368 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	=	4.773.851 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	=	30.509.780 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	=	856.111.897 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	=	856.112.000 .-TL

Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	1.254.622.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	856.112.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %32,25'tir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 856.112.000 .-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	= 32,25% .-TL

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (%32,25) (TL)	= 276.096.120 .-TL
--	---------------------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı **arsa değeri olarak** takdir edilmiştir.

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)	= 557.246.898 .-TL
--	---------------------------

■ Yeniden İnşaa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	557.246.897,50 TL
--	--------------------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin devam ediyor olması, kısmen kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %17,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Köy Projesi kapsamında 1789 ada 2 ve 4 parseller, 1790 ada 3 ve 4 parseller ile 1791 ada 2 parsel üzerinde yer alan bölümlerin toplam satışa esas konut alanı 184.124,99 m², dükkan alanı 3.119,55 m² üzere toplam 187.244,54 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

1789 ada 3 parselin yapı ruhsatı alınmış olup, satılabilir alan bilgisi olarak yapı ruhsatında belirtilmiş olan konut ve ticaret alanları esas alınmıştır. 1791 ada 3 ve 4 parseller için yapı ruhsatları alınmamış olup, parsellerin mevcut yapılaşma koşulları dikkate alınarak toplam satılabilir emsal inşaat alanları hesaplanmıştır. Proje kapsamında 1791 ada 1 parselin Sağlık Tesisi imarlı olması nedeniyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Ada	Parsel	Öneri İmar Fonksiyonu	Brüt Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı	Toplam Satılabilir Özel Eğitim Öncesi Eğitim
1791	3	Özel Eğitim Öncesi Eğitim	1.134,67	1,00	1.134,67	340,40	1.475,07	1.770,09			1.475,07
1791	4	Ticaret + Konut	18.497,20	0,80	14.797,76	4.439,33	19.237,09	23.084,51	11.542,25	7.694,84	
			19.631,87		15.932,43	4.779,73	20.712,16	24.854,59	11.542,25	7.694,84	1.475,07

Emsal harici satılabilir alan hesaplanırken Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesinin 8.bendine göre "22. maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz" ibaresi dikkate alınmıştır.

Bu doğrultuda 1791 ada 3 parsel için emsal inşaat alanı 1.134,67 m², ilave inşaat alanı %30'u alınarak toplam satılabilir inşaat alanı 1.702,01 m² olarak takdir edilmiştir.

1791 ada 4 parsel için emsal inşaat alanı 14.797,76 m², ilave inşaat alanı %30'u alınarak toplam satılabilir inşaat alanı 19.237,09 m² olarak takdir edilmiştir. T Ticaret + konut imarlı taşınmazın satılabilir konut inşaat alanı 11.542,25 m², satılabilir ticaret alanı ise 7.694,84 m² olarak hesaplanmıştır.

1791 ada 3 ve 4 parsellerde yapılan proje geliştirme hesapları ile 1789 ada 3 parsel ruhsat alanları ve diğer parsellere ait icmal alanları dikkate alındığında projeye ait satılabilir alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

SATILABİLİR ALAN TABLOSU				
	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Özel Eğitim Öncesi Eğitim	TOPLAM
İcmal Listesi Alanları	184.124,99 m ²	3.119,55 m ²	-	187.244,54 m ²
1789 Ada 3 Parsel Ruhsat Alanları	7.199,67 m ²	4.814,77 m ²	-	12.014,44 m ²
1791 Ada 3 Parsel Proje Geliştirme Hesapları	-	-	1.475,07 m ²	1.475,07 m ²
1791 Ada 4 Parsel Proje Geliştirme Hesapları	11.542,25 m ²	7.694,84 m ²	-	19.237,09 m ²
TOPLAM	202.866,91 m ²	15.629,16 m ²	1.475,07 m ²	219.971,14 m ²

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 9.000.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25, ikinci iki yılda %25 ve üçüncü yılda %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 20.000.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25, ikinci iki yılda %25 ve üçüncü yılda %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Özel eğitim öncesi eğitimin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 20.000.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25, ikinci iki yılda %25 ve üçüncü yılda %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin -3.317.713.387.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 2.064.677.167.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	2.064.677.167 .-TL
---	---------------------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ (TL)		= 2.064.677.167 .-TL
HASILAT PAY ORANI		= 32,25% .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ (TL)		= 665.858.386 .-TL
(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı %32,25) (TL)		
SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ		= 475.687.500 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

Toplam Arsa Değeri (.-TL)	557.246.898
----------------------------------	--------------------

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	856.112.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ	557.246.898 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	1.254.622.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	2.064.677.167 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%32,25) (.-TL)	665.858.386 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Takdir edilen değer, değerlendirme tarihi itibarıyla onaylı mimari proje için geçerli olup, projede değişiklik yapılması halinde değerlerde değişiklik olabilecektir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

Proje kapsamındaki 585 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

585 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	922.994.527 .-TL
--	-------------------------

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

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'ne ait sözleşme Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 18.07.2012 tarihinde imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu: Şirket'in tasarrufundaki taşınmazlar üzerinde TC Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliğine, sözleşme kapsamında yapılacak iş, işlem ve yükümlülükler ile ilgili yürürlükteki Mevzuatlara, Şirket'in onaylayacağı tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve mahal listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak, Şirket'ten herhangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Şirket'çe karşılanmayacaktır.) ve her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların Yüklenici tarafından karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk Yüklenici'ye ait olmak üzere, aşağıda belirtilen iş, işlem ve yükümlülükler ile sözleşme ve eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin, sözleşme ve eklerinde belirtilen süreleri içerisinde Yüklenici tarafından yerine getirilmesidir.

Sözleşmeye esas taşınmazlar 101 ada 2, 3 ve 4 parseller, 102 ada 1, 2, 3, 4 ve 6 parseller, 103 ada 1, 2,3 ve 4 parsellerdir.

A- Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.475.000.000,00 TL + KDV (birmilyardört yüz yetmiş beş milyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %32,25 (Yüzde otuz iki virgülyirmibeş) oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 475.687.500,00 TL + KDV (Dört yüz yetmiş beş milyon altı yüz seksen yedi bin beş yüz Türk Lirası)'nı,

B- Ayrıca Yukarıda (A) bölümünde öngördüğü Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)'nin artması halinde, Artan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (AASKSTG)'ne uygulanmak üzere, Artan Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (AASKŞPGO) olarak %32,25 (Yüzde otuz iki virgülyirmibeş) oranı karşılığına tekabül eden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) tutarı + KDV'ni de, yukarıda (A) bölümünde belirtmiş olduğu Arsa Satışı Karşılığı asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)'ne ilave olarak, bu sözleşme'de belirtilen hükümler uyarınca Şirket'e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

C- Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %67,75 (Yüzde altmış yedi virgülyetmiş beş) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 999.312.500,00 TL + KDV (Dokuz yüz doksan dokuz milyon üç yüz on iki bin beş yüz Türk Lirası)'dır.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 1 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 24.01.2014 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 2 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 04.04.2014 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede 3 adet dini tesisten bir tanesinin 1790 ada 6 parsel (eski 102 ada 6 parsel) yerine, 1463 ada 2 parsel üzerinde yapılması şeklinde revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 3 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 16.09.2014 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede pirsantaj oranları revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 4 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 22.12.2014 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 5 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 06.02.2015 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede pirsantaj oranları revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 8 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 12.06.2015 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede pirsantaj oranları revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 9 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 27.07.2015 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede pursantaj oranları revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 10 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 11.02.2016 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 11 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 18.01.2017 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 12 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 20.09.2017 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede pursantaj oranları revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 13 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 05.12.2017 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede pursantaj oranları revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 15 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 25.09.2018 tarihinde tanzim edilmiştir. Sözleşmede pursantaj oranları revize edilmiştir.

İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ait Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No: 17 Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle Yüklenici: Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 21.12.2018 tarihinde tanzim edilmiştir. Tadil edilen husular:

Sözleşmenin kesin ve teminat iadesi;

Bu işe ait kesin teminat tutarı sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş asgari ASKŞPTG'nin %6'sı olan 28.541.250,00.-TL (yirmisekizmilyonbeşyüzkırkbirbinikiyüzelliTürkLirası) olup, Yüklenici 28.541.250,00.-TL (yirmisekizmilyonbeşyüzkırkbirbinikiyüzelliTürkLirası) kesin teminat vermiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu Köy Projesinde yer alan 1789 ada 2-3-4 nolu parseller, 1790 ada 3-4 parseller ve 1791 ada 2 parsellerde yer alan blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. 1789 ada 2 ve 4 parsellerin ve 1791 ada 2 parselin kat irtifakı kurulmuştur. 1791 ada 2 parselde iskan belgeleri alınmış, 497 adet bağımsız bölümden 464 adedi için kat mülkiyetine geçilmiştir. Proje inşaat aşamasındadır. Projenin tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınarak kat mülkiyetinin kurulacağı, cins tahsislerinin yapılacağı ve yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

1791 ada 3-4 parseller için ise henüz ruhsat alınmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların bulunduğu bölgede kira değerleri incelenmiş olup, şirket tarafından talep edilen taşınmazlar için kira değeri tespiti yapılmıştır.

Proje kapsamındaki 993 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam kira değeri aşağıdaki gibidir.

993 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri (KDV hariç - TL)	6.343.200 .-TL
--	-----------------------

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 1789 ada 2-3-4 parseller, 1790 ada 3-4 parseller ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, parseller üzerinde inşaat işlemlerinin devam ediyor olması ve kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. 1791 ada 3 ve 4 parselin ise ruhsat ve projeleri bulunmamakta olup, taşınmazlar üzerinde inşaat faaliyet bulunmamaktadır. 1791 ada 3 ve 4 parselin "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. 1791 ada 2 parselin ruhsat ve iskan belgeleri alınmış 497 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. 464 adet bağımsız bölüm ise kat mülkiyetine geçmiştir. 1791 ada 2 parselde yer alan kat mülkiyetine geçmiş Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki 89 adet bağımsız bölümün "BİNA" başlığı altında portföye alınmasında sakınca bulunmadığı kanaati oluşmuştur. Bağımsız bölümlerin portföye alım başlıkları münferit olarak EKlerde belirtilmiştir.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu şerh ve beyanlar gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

27.12.2019 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
856.112.000	144.104.765	129.954.158	1.010.212.160
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
557.246.898	93.798.397	84.587.707	657.551.339
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.064.677.167	347.536.092	313.409.206	2.436.319.057
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
665.858.386	112.080.390	101.074.469	719.127.057

1 USD = 5,9409 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5878 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.



Eren KURT

Lisans No: 402003

