

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİNDE YER ALAN NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE KİRA RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.10.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.10.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	08.10.2021
RAPOR TARİHİ	11.10.2021
RAPOR NO	EML-2109061
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ 360 ADA 3 VE 64 PARSELLER, 380 ADA 18, 38 VE 84 PARSELLER, 1352 ADA 11 VE 12 PARSELLER, 1353 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSTİNYE MAHALLESİ TEPEÜSTÜ SOKAK NO: 15 (380 ADA 84 PARSEL), TEPE ÜSTÜ SOKAK NO: 6 (1353 ADA 4 PARSEL), REŞİTPAŞA MAHALLESİ EMİRGAN KORU CADDESİ NO: 4 (1352 ADA 11 PARSEL) İLE İSTİNYE MAHALLESİ NADİDE ÇIKMAZI 360 ADA 3 PARSEL, HAMAMÜSTÜ SOKAK 360 ADA 64 PARSEL, TEPEÜSTÜ SOKAK 380 ADA 18 VE 38 PARSELLER, REŞİTPAŞA MAHALLESİ EMİRGAN KORU CADDESİ 1352 ADA 12 PARSEL, NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ SARIYER/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - 525 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - 225 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Kira Değer Listesi
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)
- Ek 10** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 11** - Çarşaf Listeler
- Ek 12** - Sözleşme ve Protokoller
- Ek 12** - Yönetim Planı

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,
* değerlendirme 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Nidapark İstinye Projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim pazar ve kira değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Müşterinin, aşağıda bilgileri bulunan Nidapark İstinye Projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan ve talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim pazar ve Aylık Kira Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2109061 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğden HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT 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 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910140	EML-2008069	
Rapor Tarihi	31.12.2019	31.12.2020	
Rapor Konusu	İSTANBUL SARIYER İSTİNYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ)	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİNDE YER ALAN NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ	
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.410.240.000	1.487.240.000	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL SARIYER İSTİNYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.10.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, İSTİNYE MAHALLESİ, ADA-PARSEL: 360-3, 360-64, 380-84, 380-18, 380-38, 1352-11, 1352-12, 1353-4, VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	360 ADA 3 VE 64 PARSELLER PARK 360 ADA 18 PARSEL E=1,00 HMAX=S9,50 TURİZM TESİS ALANI 380 ADA 38 PARSEL EĞİTİM TESİS ALANI 380 ADA 84 PARSEL E=1,00 HMAX=9,50 TURİZM TESİS ALANI 1352 ADA 11 PARSEL: E=1,00 HMAX=9,50 TURİZM TESİS ALANI 1352 ADA 12 PARSEL E=0,1 HMAX=0,05 TURİZM TESİS ALANI 1353 ADA 4 PARSEL E=1,00 HMAX=9,50 TURİZM TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.671.720.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.436.763.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	4.673.953.238 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	2.388.390.105 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları (380 ada 84 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : SARIYER
Bucağı :
Mahallesi : İSTİNYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 380
Parsel No : 84
Alanı (m²) : 26.212,23 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

EKTEDİR

2.1 - Tapu Kayıtları (1352 ada 11 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : SARIYER
Bucağı :
Mahallesi : İSTİNYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1352
Parsel No : 11
Alanı (m²) : 15.280,78 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

EKTEDİR

2.1 - Tapu Kayıtları (1353 ada 4 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : SARIYER
Bucağı :
Mahallesi : İSTİNYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1353
Parsel No : 4
Alanı (m²) : 32.277,27 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

EKTEDİR

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : SARIYER
Bucağı :
Mahallesi : İSTİNYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : EKTEDİR
Pafta No :
Ada No : EKTEDİR
Parsel No : EKTEDİR
Alanı (m²) : EKTEDİR
Vasfı : EKTEDİR
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No : EKTEDİR
Cilt No : EKTEDİR
Sayfa No : EKTEDİR
Tapu Tarihi : EKTEDİR

Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Mevkii	Yevmiye	Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi
360	3	19.877,09 m ²	Tarla	Bağlar Hilali	10041	3	281	11.10.2016
360	64	27.980,00 m ²	Tarla	Ayazma	5458	9	829	12.06.2014
380	18	1.719,96 m ²	Tarla	Balaban Dere	10041	6	584	11.10.2016
380	38	5.895,10 m ²	Tarla	Balaban Dere	10041	13	254	11.10.2016
1352	12	244,84 m ²	Arsa		6065	35	3375	21.06.2017

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.10.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Takbis belgesine göre 380 ada 84 parselde yer alan taşınmazların her birinde müşterek;

*Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (15/06/2017 - 5840)

*Yönetim Planı: 05/10/2017 (05/10/2017 - 9431)

*Beyan: Diğer (Konusu: İstinye 1353 ada 4 parsel ve İstinye 1352 ada 11 parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. (05/10/2017 - 9431)

*Eklenti : Depo: Teknik Hacim - Su Deposu (5.10.2017 - 9431)

*Şerh: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27.11.2020 - 17509)

(Parsel için 14.07.2017 tarihinde ruhsat alınmış olup, riskli yapı şerhi parsel üzerindeki eski yapıya ait olduğu anlaşılmaktadır. İnşaatın tamamlanarak kat mülkiyetine geçmesi sonrası bu şerh kaldırılmaktadır. 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.)

Takbis belgesine göre 1352 ada 11 parselde yer alan taşınmazların her birinde müşterek;

*Yönetim Planı: 05/10/2017 (05/10/2017 - 9432)

*Beyan: Diğer (Konusu: İstinye 380 ada 84 parsel ve İstinye 1353 ada 4 parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. (05/10/2017 - 9432)

*Diğer (Konusu:Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı (18.02.2021-2988)

*Eklenti : Depo: Teknik Hacim - Su Deposu (5.10.2017 - 9432)

*Şerh: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27.11.2020 - 17509)

6.blok 2.kat 9 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

İhtiyati Tedbir: İstanbul 1.Tüketici Mahkemesi'nin 30/04/2021 tarih 2021/202 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Tapu iptali ve tescil davası nedeniyle) (03.05.2021 tarih 8163 yevmiye)

(6 No.lu blok 9 no.lu bb üzerinde yer alan ihtiyati tedbir kararı İstanbul 1. Tüketici Mahkemesi tarafından konulmuş olup taşınmazın satış sözleşmesine istinaden 36 ay içerisinde tapu devrinin yapılmamasından dolayı konulmuştur. Taşınmazın tapu devir süreçlerinin devam etmesi nedeniyle tapu devirleri yapıldıktan sonra konu şerh terkin edilecektir. Bu kapsamda taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde portföyde "proje" olarak bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

Takbis belgesine göre 1353 ada 4 parselde yer alan taşınmazların her birinde müsterek:

*Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (05/01/2016 - 71)

*Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (15/06/2017 - 5839)

*Yönetim Planı: 05/10/2017 (05/10/2017 - 9430)

*Beyan: Diğer (Konusu: İstinye 380 ada 84 parsel ve İstinye 1353 ada 4 parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. (05/10/2017 - 9430)

*Eklenti : Depo: Teknik Hacim - Su Deposu (5.10.2017 - 9430)

*Şerh: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27.11.2020 - 17509)

(Parsel için 14.07.2017 tarihinde ruhsat alınmış olup, riskli yapı şerhi parsel üzerindeki eski yapıya ait olduğu anlaşılmaktadır. İnşaatın tamamlanarak kat mülkiyetine geçmesi sonrası bu şerh kaldırılmaktadır. 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.)

360 ada 3 parsel, 360 ada 64 parsel, 380 ada 18 parsell üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1352 ada 12 parsel üzerinde;

*Diğer (Konusu:Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı (18.02.2021-2988)

380 ada 38 parsel üzerinde;

Beyan:

Hasan Satıra ait binanın yıktırılmasına dair karar dosyasındadır. 31.01.1997 sayı:197

İbrahim Kalaycının el atmanın önlenmesine daire karar dosyasındadır. 31.01.1997 sayı:198

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 12.06.2014 tarih 5458 yevmiye numarası ile satış işleminden Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

-Parsellerden 360 ada 3 parsel, 380 ada 18-38-84 parseller ve 1353 ada 4 parsel 11.10.2016 tarihli imar uygulaması işlemi ile tescil edilmiştir.

-1352 ada 11-12 parseller 1352 ada 7 numaralı parselin 21.06.2017 tarihli ifraz işlemi sonucu - 380 ada 84 parsel, 1352 ada 11 parsel ve 1353 ada 4 parsellerde 05.10.2017 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan imar durumuna göre 380 ada 18 parsel Boğaziçi Alanı, Gerigörünüm Bölgesi, Silüet İçi Alan'da olup, 11.03.1998 tarih ve 23283 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İstanbul Sarıyer-İstinye Turizm Merkezi kapsamında kalmaktadır. 2634 sayılı Turizm Teşvik Yasasının değişik 7.maddesi uyarınca "Turizm Merkezi olarak ilan edilmiş yerlerde her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir" denilmektedir.

Söz konusu parsel, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Müdürlüğü'nce 09.05.2006 onay tarihli İstinye Turizm Merkezi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda (brüt) Kaks:1.00, h(max): 9.50 m. yapılanma şartlarında "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.

Bu alanda yapılacak tesislerin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği" uygunluğu zorunludur. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan projeler İlçe Belediyesinin olumlu görüşü, Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulu onayına sunulmaktadır.

380 ada 38 parsel sayılı yer, Boğaziçi Alanı, Gerigörünüm Bölgesi, Silüet İçi Alan'da olup, 11.03.1998 tarih ve 23283 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İstanbul Sarıyer-İstinye Turizm Merkezi kapsamında kalmaktadır. 2634 sayılı Turizm Teşvik Yasasının değişik 7.maddesi uyarınca "Turizm Merkezi olarak ilan edilmiş yerlerde her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir" denilmektedir. Söz konusu parsel, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Müdürlüğü'nce 09.05.2006 onay tarihli İstinye Turizm Merkezi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "Eğitim Tesisleri Alanı" lejantında kalmaktadır.

09.05.2006 onay tarihi Plan Notunun 2.Maddesine göre; İdari Tesis Alanı, Eğitim Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanında Boğaziçi Peyzaj ve Silüetindeki durumuna bağlı olarak 2960 Sayılı Yasaya uygun bina yüksekliğini aşmamak üzere hazırlanacak Avan Projelerde İlçe Belediyesinin olumlu görüşü Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulu onayına sunulmaktadır.

1353 ada 4 parsel, 1352 ada 11 parsel, 380 ada 84 parseller, Boğaziçi Alanı, Gerigörünüm Bölgesi, Silüet Alanı içinde olup, 11.03.1998 tarih ve 23283 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İstanbul Sarıyer-İstinye Turizm Merkezi kapsamında kalmaktadır. 2634 sayılı Turizm Teşvik Yasasının değişik 7.maddesi uyarınca "Turizm Merkezi olarak ilan edilmiş yerlerde her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir" denilmektedir.

Söz konusu parseller, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Müdürlüğü'nce 09.05.2006 onay tarihli İstinye Turizm Merkezi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda (brüt) Kaks:1.00, h(max): 9.50 m. yapılanma şartlarında "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.

Bu alanda yapılacak tesislerin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği" uygunluğu zorunludur. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan projeler İlçe Belediyesinin olumlu görüşü, Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulu onayına sunulmaktadır.

360 ada 3, 64 parsel ve 1352 ada 12 parsel sayılı yerler, Boğaziçi Alanı Öngörünüm Bölgesi sınırlarında, Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetki ve sorumluluk alanında kalmaktadır. Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum bilgisine göre parseller 360 ada 3 ve 64 parsel "Park ve Çocuk Oyun Alanı"nda, 1352 ada 12 parsel "Yatak Ünitesi Yapılmamak Şartıyla Turizm Tesis Alanı"nda kalmaktadır. Söz konusu parseller 02.07.1983 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Saha Şeridi ve Ön Görünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

Ada / Parsel	Yüzölçümü	Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
360 / 3	19.877,09 m ²	Park	
360 / 64	27.980,00 m ²	Park	
380 / 18	1.719,96 m ²	Turizm Tesis Alanı	KAKS: 1,00, Hmax: 9,50
380 / 38	5.895,10 m ²	Eğitim Tesis Alanı	
380 / 84	26.212,23 m ²	Turizm Tesis Alanı	KAKS: 1,00, Hmax: 9,50
1352 / 11	15.280,78 m ²	Turizm Tesis Alanı	KAKS: 1,00, Hmax: 9,50
1352 / 12	244,84 m ²	Turizm Tesis Alanı	KAKS:0,10
1353 / 4	32.277,27 m ²	Turizm Tesis Alanı	KAKS: 1,00, Hmax: 9,50

İstinye Turizm Merkezi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (09/05/2006 tt.li Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı) Notları

1. Tüm fonksiyonlara ait avan projeler ilçe belediyesinin olumlu görüşü Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulu onayına sunularak uygulama yapılacaktır.
2. İdari tesis alanı. Eğitim tesis alanı ve belediye hizmet alanında boğaziçi peyzaj ve silüetindeki durumuna bağlı olarak. 2960 sayılı yasaya uygun bina yüksekliğini aşmamak üzere hazırlanacak avan projelerde ilçe belediyesinin olumlu görüşü büyükşehir belediyesi ve koruma bölge kurulu onayına sunularak uygulama yapılacaktır.
3. Bu planda açıklanmamış hususlarda öncelikle 29.07.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli K.A.U.İ.P notları ve İstanbul İmar Yönetmeliği ile otopark yönetmeliği geçerlidir.
4. Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 03.01.2003 tarihinde onaylanmış Boğaz Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi İmar Planlarına esas jeolojik - jeoteknik etüt raporu ve eki yerleşime uygunluk haritaları. Uygulama imar planı paftaları ile çakıştırılmadan uygulama yapılamaz. İmar uygulamasında söz konusu rapor ve eki paftalarda belirtilen hususlara aynen uyulacaktır.
5. Günübürlük turizm tesis alanlarında yapılanma şartları kaks: 0.40. H: 6.50m'dir. Bu alanlarda turizm tesislerinin belgelendirilmesi ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte tanımlanan günübürlük turizm tesisleri şartlarına göre hazırlanacak avan projeler ilçe belediyesinin olumlu görüşü büyükşehir belediyesi ve koruma bölge kurulu onayına sunularak uygulama yapılacaktır.
6. Bina çekme mesafeleri 5m.den az olamaz.
7. Turizm tesisi alanlarında bodrum katlarda yer alacak restoran. Bar, kafeterya vb. Kullanımların %50'si emsale dahil değildir.
8. Planda belirtilen teknik ve sosyal alt yapı alanları ile yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

9. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlardan (iski, tek, ukm vb.) Görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

10. İmar planlarında imar kanununun 18. Maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde. Parselasyon planları yapılabildiği takdirde belediye encümenince onaylanmadan kesinleşen parselasyon planlarına göre tapu sicilinde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez.

11. Ağaç revizyonu uygulama aşamasında yapılacak ve mevcut ağaçlar korunacaktır.

12. Planlama alanında uygulama 2960 sayılı yasa gereği brüt alan üzerinden yapılacaktır.

13. Devlet, belediye ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından bu planın onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştırılan veya imar kanununun 18. Maddesi hükümlerince düzenleme ortaklık payı olarak düşülen ve tapu sicilinde adı geçen idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sostal teknik alt yapı alanları ile aktif yeşil alanlar saklıdır.

14. Her bölgede bir blok için verilen cephe ve derinliklerden çıkan toplam taban alanını geçmemek ve diğer koşulları sağlamak kaydıyla birden fazla bina yapılacak parsellerde blok şekli ve ebadı; çevre teşekkülü büyüklükleri dikkate alınarak belirlenecektir. Bu alanlarda blok sayısı, blok ölçüleri, blok arası mesafesi, çekme mesafesi vb. Doğal ve yerleşme dokusuna etki eden tüm yerleşme koşulları topoğrafya, görünüm, estetik ve silüet açısından irdelenerek imar planı doğrultusunda hazırlanan avan projeleri, ilçe belediyesinin olumlu görüşü büyükşehir belediyesi ve koruma bölge kurulu onayına sunulacak şekilde uygulanacaktır.

15. Turizm tesis alanında yapılacak tesislerin turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmeliğe uygunluğu zorunludur.

16. Turizm tesis alanlarında yapılara kot yapının araziye oturduğu alanın köşe koordinatlarının ortalamasından verilir.

17. Belediye hizmet alanlarında yalnızca kültürel ve sosyal tesisler yapılabilir.

29.07.2003 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sarıyer, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Notları

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. KONUT ALANLARI

Her bölgede bir blok için verilen cephe ve derinliklerinden çıkan toplam taban alanını geçmemek ve diğer koşulları sağlamak kaydıyla birden fazla bina yapılacak parsellerde blok şekli ve ebadı, çevre teşekkülü büyüklükleri dikkate alınarak belirlenecektir. Uygulama İmar Planları doğrultusunda hazırlanacak bu tür özellik arz eden konut alanlarındaki avan projeler yerleşme, blok sayısı, blok ölçüleri, blok arası mesafesi, çekme mesafesi v.b. doğal ve yerleşme dokusuna etki eden tüm yerleşme koşulları, topoğrafya, görünüm estetik ve silüet açısından ilgili belediyesinin uygun görüşü alındıktan sonra Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun uygun görüşü alınarak onaylanacaktır.

2.1.1. Onanlı Mevzii İmar Planları

Bu planı onay tarihinden önce onanmış ve 22.07.1983 Onanlı 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı'nda, şartları aynen kabul edilen iskan alanı lejandı ile korunmuş veya bu nazım planı uygun olarak yapılmış ve uygulama hükümlerinden başkaca hüküm getirilmemiş ise, uygulama imar planları, vaziyet planları veya mevzii imar planları kendi hükümleri ile geçerlidir. Ancak siluet alanlarında kalan onanlı mevzii imar planlarındaki bina yükseklikleri H:6.50 m. olmak üzere kendi plan kararlarına tabidir. Bu planın onay tarihinden önce ruhsat almış ve inşaatla başlamış parsellerde Mevzii İmar Planı şartları geçerlidir.



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

Değerleme konusu taşınmazlardan 360 ada 3 parsel, 380 ada 18, 38 ve 84 parseller ile 1353 ada 4 parsel 11.10.2016 tarihli imar uygulaması sonucu oluşmuştur.

1352 ada 11 ve 12 parseller ile 1352 ada 7 parsel 21.06.2017 tarihli ifraz işlemi sonucunda oluşmuştur.

380 ada 84 parsel, 1352 ada 11 parsel ve 1353 ada 4 parsellere 05.10.2017 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu 380 ada 84 parsel 1353 ada 4 parsel ve 1352 ada 11 parsel 14.04.2017 tarihli yeni yapı ruhsatına sahip olup, değerlendirme konusu parseller üzerinde yer alan bloklara ait detaylı ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

380 ADA 84 PARSEL YAPI RUHSATLARI									
Ada / Parsel	Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm		Toplam İnşaat Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
					Kullanım Amacı	Sayısı			
380 / 84	1	14.07.2017	78	Yeni Yapı	Otel	12	2.991,22 m ²	7	IV-A
380 / 84	2	14.07.2017	78/1	Yeni Yapı	Otel	9	2.616,00 m ²	6	IV-A
380 / 84	3	14.07.2017	78/2	Yeni Yapı	Otel	9	2.608,49 m ²	6	IV-A
380 / 84	4	14.07.2017	78/3	Yeni Yapı	Otel	12	3.164,61 m ²	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	3			
380 / 84	5	14.07.2017	78/4	Yeni Yapı	Otel	12	3.347,83 m ²	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	2			
380 / 84	6	14.07.2017	78/5	Yeni Yapı	Otel	12	3.041,83 m ²	5	IV-A
380 / 84	7	14.07.2017	78/6	Yeni Yapı	Otel	12	3.068,71 m ²	5	IV-A
380 / 84	8	14.07.2017	78/7	Yeni Yapı	Otel	12	3.014,94 m ²	5	IV-A
380 / 84	9	14.07.2017	78/8	Yeni Yapı	Otel	12	3.056,60 m ²	5	IV-A
380 / 84	10	14.07.2017	78/9	Yeni Yapı	Otel	12	3.065,53 m ²	5	IV-A
380 / 84	11	14.07.2017	78/10	Yeni Yapı	Otel	12	3.080,94 m ²	5	IV-A
380 / 84	12	14.07.2017	78/11	Yeni Yapı	Otel	10	3.187,34 m ²	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	1			
380 / 84	13	14.07.2017	78/12	Yeni Yapı	Otel	10	3.022,14 m ²	5	IV-A
380 / 84	14	14.07.2017	78/13	Yeni Yapı	Otel	8	2.284,80 m ²	6	IV-A
380 / 84	15	14.07.2017	78/14	Yeni Yapı	Otel	9	2.574,58 m ²	6	IV-A
380 / 84	16	14.07.2017	78/15	Yeni Yapı	Otel	9	2.562,02 m ²	6	IV-A
380 / 84	17	14.07.2017	78/16	Yeni Yapı	Otel	10	3.024,45 m ²	7	IV-A
380 / 84	18	14.07.2017	78/17	Yeni Yapı	Otel	10	2.984,79 m ²	7	IV-A
380 / 84	19	14.07.2017	78/18	Yeni Yapı	Otel	10	2.981,52 m ²	6	IV-A
380 / 84	Otopark	14.07.2017	78/19	Yeni Yapı	Ortak Alan (Garaj)+ Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	43.990,09 m ²	-	III-A
380 / 84	İstinat Duvarı	14.07.2017	78/20	Yeni Yapı	Bina Dışı Yapı (Ulaşım Altyapıları)	-	644,71 m ²	-	II-A

1352 ADA 11 PARSEL YAPI RUHSATLARI									
Ada / Parsel	Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm		Toplam İnşaat Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
					Kullanım Amacı	Sayısı			
1352 / 11	1	14.04.2017	80	Yeni Yapı	Otel	10	2.966,92 m ²	5	IV-A
1352 / 11	2	14.04.2017	80/1	Yeni Yapı	Otel	8	2.337,20 m ²	5	IV-A
1352 / 11	3	14.04.2017	80/2	Yeni Yapı	Otel	8	2.278,19 m ²	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	1			
1352 / 11	4	14.04.2017	80/3	Yeni Yapı	Otel	12	3.025,00 m ²	7	IV-A
1352 / 11	5	14.04.2017	80/4	Yeni Yapı	Otel	10	3.007,43 m ²	6	IV-A
1352 / 11	6	14.04.2017	80/5	Yeni Yapı	Otel	10	3.062,59 m ²	8	IV-A
1352 / 11	7	14.04.2017	80/6	Yeni Yapı	Otel	12	3.604,13 m ²	8	IV-A
					Ofis ve İşyeri	4			
1352 / 11	8	14.04.2017	80/7	Yeni Yapı	Otel	8	2.316,11 m ²	8	IV-A
1352 / 11	9	14.04.2017	80/8	Yeni Yapı	Otel	8	2.229,67 m ²	8	IV-A
1352 / 11	10	14.04.2017	80/9	Yeni Yapı	Otel	16	2.896,02 m ²	7	IV-A
1352 / 11	11	14.04.2017	80/10	Yeni Yapı	Otel	16	2.883,15 m ²	6	IV-A
1352 / 11	12	14.04.2017	80/11	Yeni Yapı	Otel	16	2.883,02 m ²	5	IV-A
1352 / 11	Otopark	14.04.2017	80/12	Yeni Yapı	Ortak Alan (Garaj) + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	0	32.990,02 m ²	-	III-A
1352 / 11	İstinat Duvarı	14.04.2017	80/13	Yeni Yapı	İstinat Duvarı	0	965,74 m ²	-	II-A

1353 ADA 4 PARSEL YAPI RUHSATLARI									
Ada / Parsel	Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm		Toplam İnşaat Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
					Kullanım Amacı	Sayısı			
1353 / 4	1	14.04.2017	79	Yeni Yapı	Otel	10	2.973,84 m ²	6	IV-A
1353 / 4	2	14.04.2017	79/1	Yeni Yapı	Otel	10	3.023,37 m ²	7	IV-A
1353 / 4	3	14.04.2017	79/2	Yeni Yapı	Otel	9	2.676,34 m ²	6	IV-A
					Bina Dışı Yapı	-			
1353 / 4	4	14.04.2017	79/3	Yeni Yapı	Otel	5	2.395,13 m ²	6	IV-A
					Bina Dışı Yapı	-			
1353 / 4	5	14.04.2017	79/4	Yeni Yapı	Otel	9	2.586,94 m ²	5	IV-A
					Bina Dışı Yapı	-			
1353 / 4	6	14.04.2017	79/5	Yeni Yapı	Otel	7	2.254,04 m ²	6	IV-A
1353 / 4	7	14.04.2017	79/6	Yeni Yapı	Otel	10	3.054,98 m ²	6	IV-A
1353 / 4	8	14.04.2017	79/7	Yeni Yapı	Otel	7	3.086,53 m ²	6	IV-A
1353 / 4	9	14.04.2017	79/8	Yeni Yapı	Otel	10	3.022,12 m ²	6	IV-A
1353 / 4	10	14.04.2017	79/9	Yeni Yapı	Otel	10	3.248,91 m ²	5	IV-A
					Ofis ve İşyeri	1			
1353 / 4	11	14.04.2017	79/10	Yeni Yapı	Otel	10	2.979,45 m ²	7	IV-A
1353 / 4	12	14.04.2017	79/11	Yeni Yapı	Otel	8	2.303,55 m ²	7	IV-A
1353 / 4	13	14.04.2017	79/12	Yeni Yapı	Otel	10	3.420,60 m ²	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	3			
1353 / 4	14	14.04.2017	79/13	Yeni Yapı	Otel	10	3.784,57 m ²	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	2			
1353 / 4	15	14.04.2017	79/14	Yeni Yapı	Otel	9	2.539,89 m ²	6	IV-A
1354 / 4	16	14.04.2017	79/15	Yeni Yapı	Otel	10	3.038,59 m ²	5	IV-A
1353 / 4	17	14.04.2017	79/16	Yeni Yapı	Otel	10	2.956,95 m ²	5	IV-A
1353 / 4	18	14.04.2017	79/17	Yeni Yapı	Otel	10	3.045,87 m ²	6	IV-A
1353 / 4	19	14.04.2017	79/18	Yeni Yapı	Otel	10	2.987,54 m ²	6	IV-A
1353 / 4	20	14.04.2017	79/19	Yeni Yapı	Otel	8	2.352,42 m ²	6	IV-A
1353 / 4	21	14.04.2017	79/20	Yeni Yapı	Otel	5	2.215,38 m ²	6	IV-A
1353 / 4	22	14.04.2017	79/21	Yeni Yapı	Otel	7	3.011,36 m ²	6	IV-A
1353 / 4	23	14.04.2017	79/22	Yeni Yapı	Otel	7	3.041,28 m ²	5	IV-A
1353 / 4	24	14.04.2017	79/23	Yeni Yapı	Otel	1	2.702,19 m ²	4	IV-A
1353 / 4	Kapalı Otopark	14.04.2017	79/24	Yeni Yapı	Ortak Alan (Garaj) + Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)	-	55.393,01 m ²	-	III-A
1353 / 4	İstinat Duvarı	14.04.2017	79/25	Yeni Yapı	İstinat Duvarı	-	447,46 m ²	-	II-A

380 ADA 84 PARSEL RUHSATLARI									
Ada / Parsel	Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm		Toplam İnşaat Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
					Kullanım Amacı	Sayısı			
380 / 84	1	16.07.2021	40	Tadilat	Apart Otel	11	3.017,55 m ²	7	IV-A
380 / 84	2	16.07.2021	40/1	Tadilat	Apart Otel	8	2.722,66 m ²	6	IV-A
380 / 84	3	16.07.2021	40/2	Tadilat	Apart Otel	8	2.729,01 m ²	6	IV-A
380 / 84	4	16.07.2021	40/3	Tadilat	Apart Otel	10	3.470,95 m ²	6	IV-A
					Lokal Sosyal T.	1			
					Ofis ve İşyeri	2			
380 / 84	5	16.07.2021	40/4	Tadilat	Apart Otel	10	3.655,50 m ²	6	IV-A
					Lokal Sosyal T.	1			
					Spor	1			
380 / 84	6	16.07.2021	40/5	Tadilat	Apart Otel	8	2.472,99 m ²	5	IV-A
380 / 84	7	16.07.2021	40/6	Tadilat	Apart Otel	10	3.076,90 m ²	5	IV-A
380 / 84	8	16.07.2021	40/7	Tadilat	Apart Otel	10	3.036,60 m ²	5	IV-A
380 / 84	9	16.07.2021	40/8	Tadilat	Apart Otel	10	3.087,12 m ²	5	IV-A
380 / 84	10	16.07.2021	40/9	Tadilat	Apart Otel	10	3.088,15 m ²	5	IV-A
380 / 84	11	16.07.2021	40/10	Tadilat	Apart Otel	10	3.101,70 m ²	5	IV-A
380 / 84	12	16.07.2021	40/11	Tadilat	Apart Otel	8	2.476,46 m ²	6	IV-A
380 / 84	13	16.07.2021	40/12	Tadilat	Apart Otel	7	2.343,57 m ²	5	IV-A
380 / 84	14	16.07.2021	40/13	Yeni Yapı	Apart Otel	7	2.365,94 m ²	5	IV-A
380 / 84	15	16.07.2021	40/14	Tadilat	Apart Otel	8	2.327,55 m ²	6	IV-A
380 / 84	16	16.07.2021	40/15	Tadilat	Apart Otel	7	2.473,02 m ²	6	IV-A
380 / 84	17	16.07.2021	40/16	Tadilat	Apart Otel	8	2.696,45 m ²	6	IV-A
380 / 84	18	16.07.2021	40/17	Tadilat	Apart Otel	8	2.532,52 m ²	7	IV-A
380 / 84	19	16.07.2021	40/18	Tadilat	Apart Otel	10	3.094,67 m ²	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	2			
380 / 84	20	16.07.2021	40/19	Tadilat	Apart Otel	10	3.163,18 m ²	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	1			
380 / 84	Otopark	16.07.2021	40/20	Tadilat	Otopark+Havuz	-	44.627,27 m ²	-	III-A
380 / 84	İstinat Duvarı	16.07.2021	40/21	Tadilat	Bina Dışı Yapı (Ulaşım Altyapıları)	-	644,71 m ²	-	II-A

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 %39,84 olarak belirlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Güneşli Mahallesi, 1240. Sokak B Blok No:12 İç Kapı No: 4 Bağcılar / İstanbul adresli METSİS Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi'nde yer alan 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 18-38-84 parseller, 1352 ada 11-12 parseller ve 1353 ada 4 parsel üzerinde yer alan toplam 129.487,27 m² yüzölçümlü arsalar üzerinde tanımlanmış olan Nidapark İstinye Projesi'dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

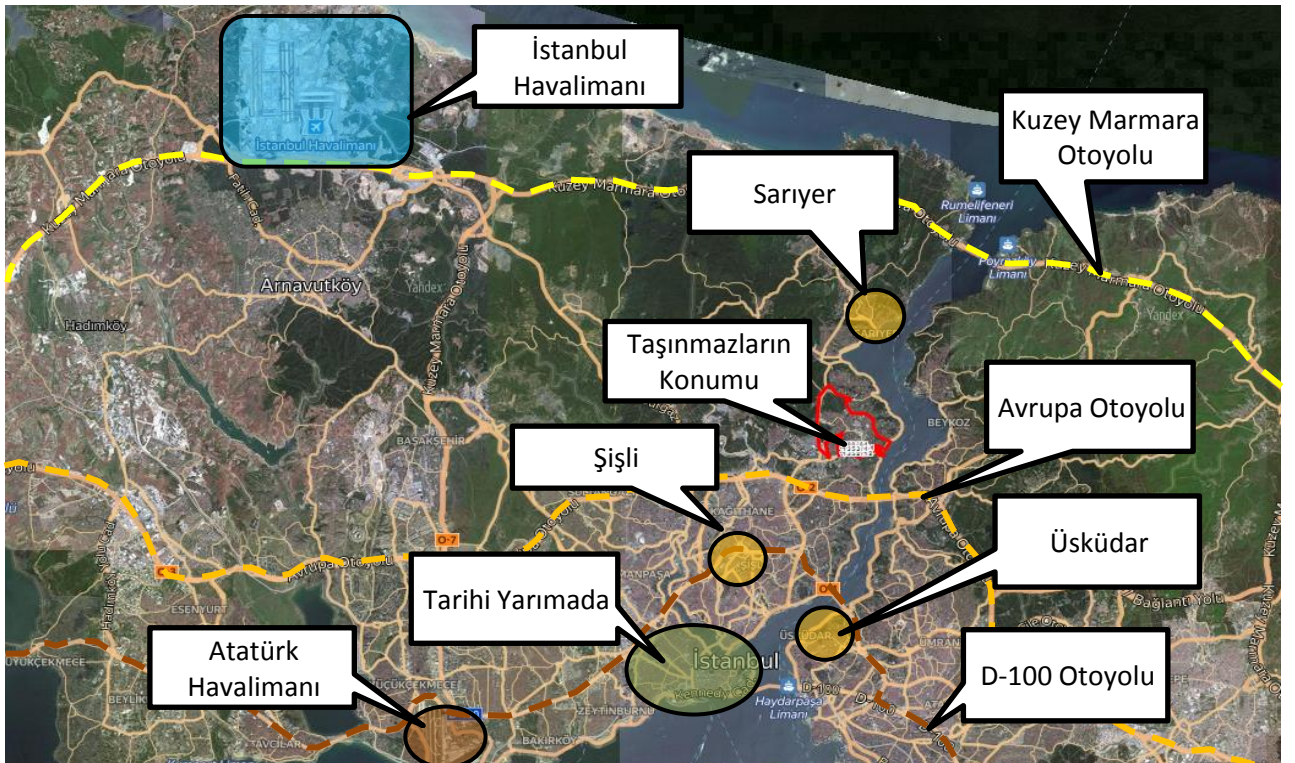
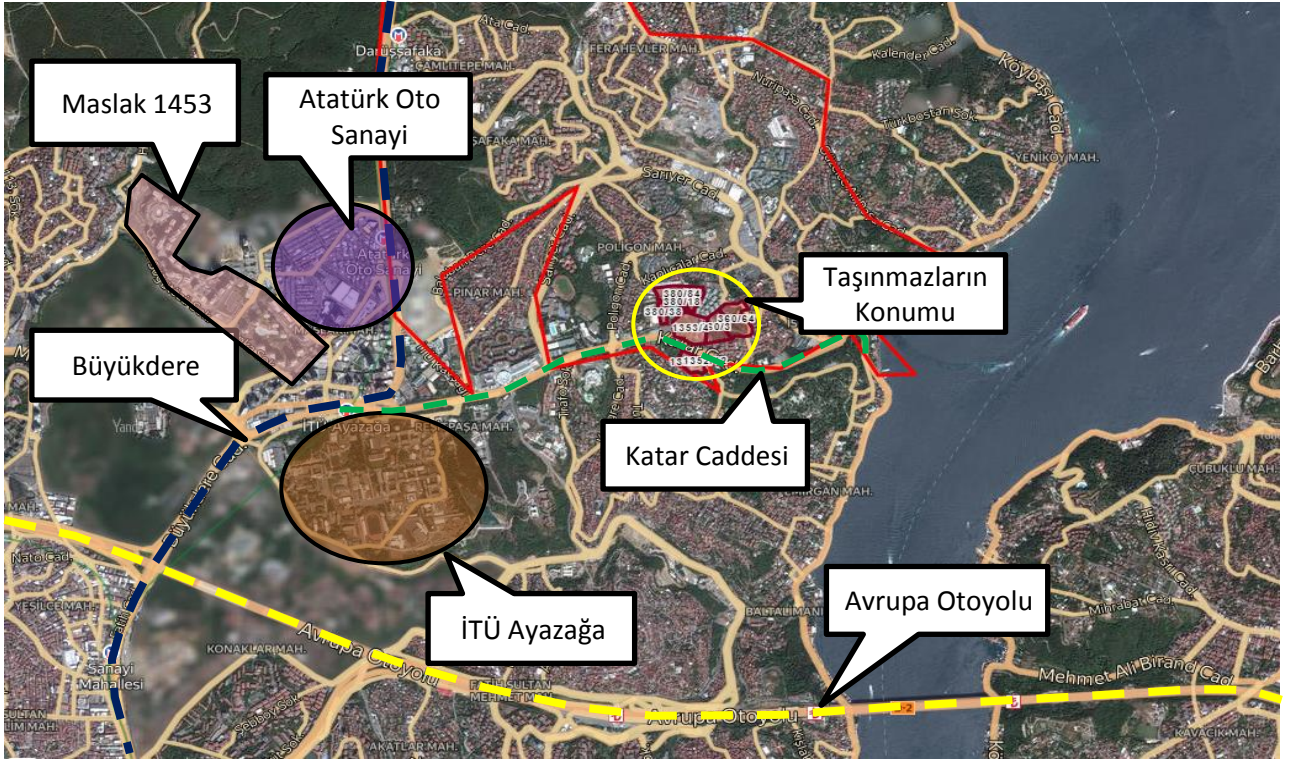
Değerleme konusu taşınmazlar; Avrupa Otoyolu'nun kuzeyinde, Katar Caddesi'ne ve İstinye Sahil'e yakın konumlu yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde İstinye Park AVM, İTÜ Ayazağa Kampüsü, Emirgan Korusu, Atatürk Otoparkı, İstinye Mezarlığı, İstinye Devlet Hastanesi, Koç Üniversitesi İstinye Kampüsü ile Seba Life Konutları, Çetindemir Sitesi, İstinye Villaları, Viltaç Villaları yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde fiziksel yaş yüksek birkaç katlı müstakil binalar, inşaatı yakın geçmişte tamamlanmış villalardan oluşan kapalı siteler yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi'nde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ile Katar Caddesi ve İstinye Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile; özel araçlar ile ise Hasdal Kavşağı'nda Anadolu Yakası'na gidilirken Avrupa Otoyolu üzerinden sırasıyla Büyükdere Caddesi ve Katar Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Nidapark İstinye Projesi 3 parsel üzerinde inşa edilen 55 bloktan oluşmaktadır. Projede 514 apart ünite, 7 dükkan, 2 sosyal tesis ve 2 spor salonu olmak üzere toplam 525 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede 2+1, 3+1, 3+1 dubleks, 4+1, 4+1 dubleks, 5+1, 5+1 dubleks, 5+2 dubleks ve 9+1 sofalı dubleks apart ünite tipleri bulunmaktadır. Projenin yer aldığı üç parsel üç etaptan oluşmaktadır. 380 ada 84 parsel üzerinde bulunan, Nidapark İstinye Vadi'de 20 blok 178 bağımsız bölüm, 1352 ada 11 parsel üzerinde yer alan Nidapark İstinye Koru'da 12 blok 139 bağımsız bölüm ve 1353 ada 4 parsel üzerinde yer alan Nidapark İstinye Panorama'da 24 blok 208 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje sosyal tesislerinde, kafe, çocuk oyun alanları, ücretsiz eğitmen eşliğinde fitness, özel studio odaları, kapalı ve açık havuz, kuaför, market, özel yemek salonları, TV odaları, sinema salonu, oyun odaları, müzik bale okulu, aktivite odası, yürüyüş ve koşu parkurları, seyir terasları, tenis-basketbol ve çok amaçlı saha, shuttle, elektrikli araç şarj istasyon bulunacağı bilgisi alınmıştır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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 ve 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

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 kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumelifeneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumelifeneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür. Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır. Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul İli'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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 335.298 kişidir

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

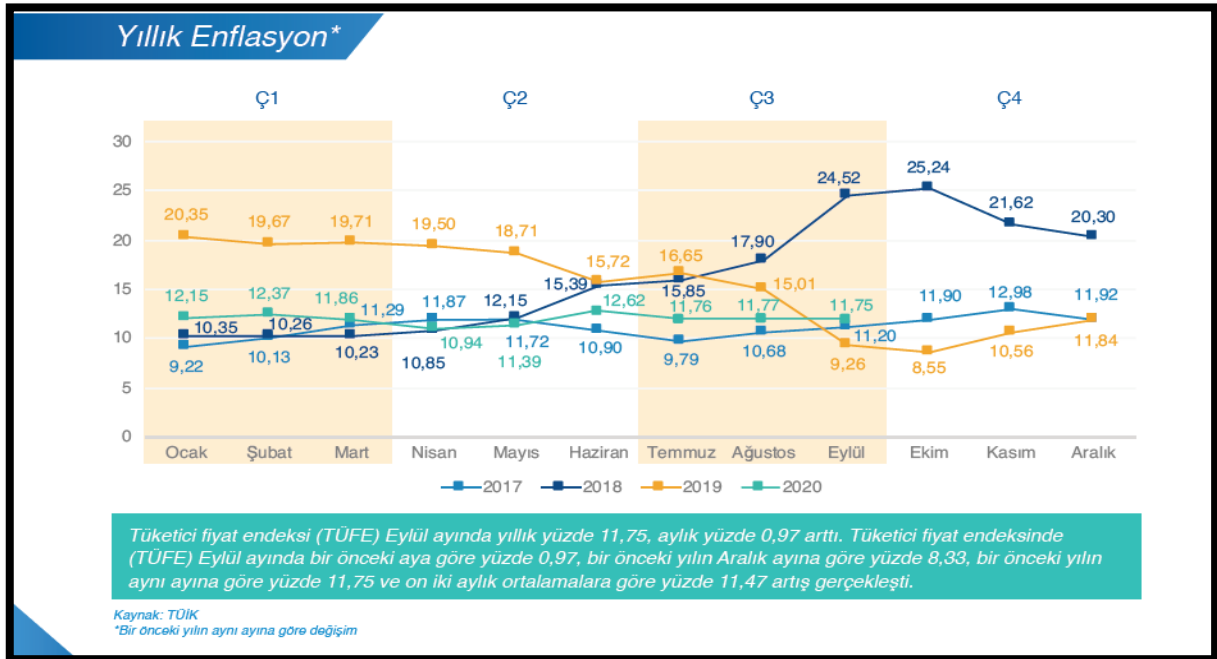
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatin etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



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 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle 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 büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibarıyla yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir.2019 yılı Mayıs ayı itibarıyla, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibarıyla toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

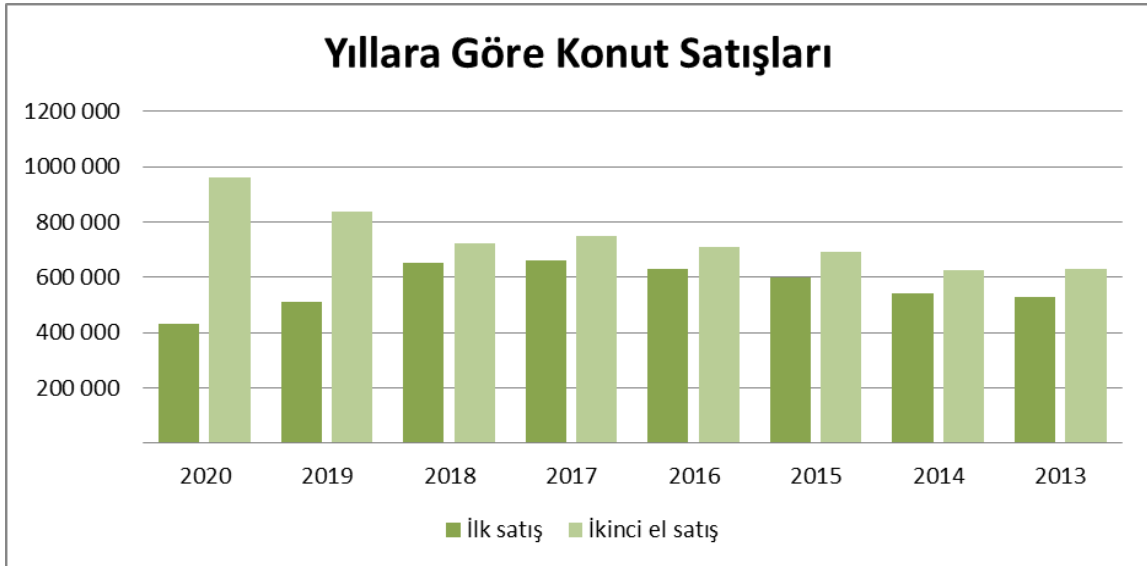
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

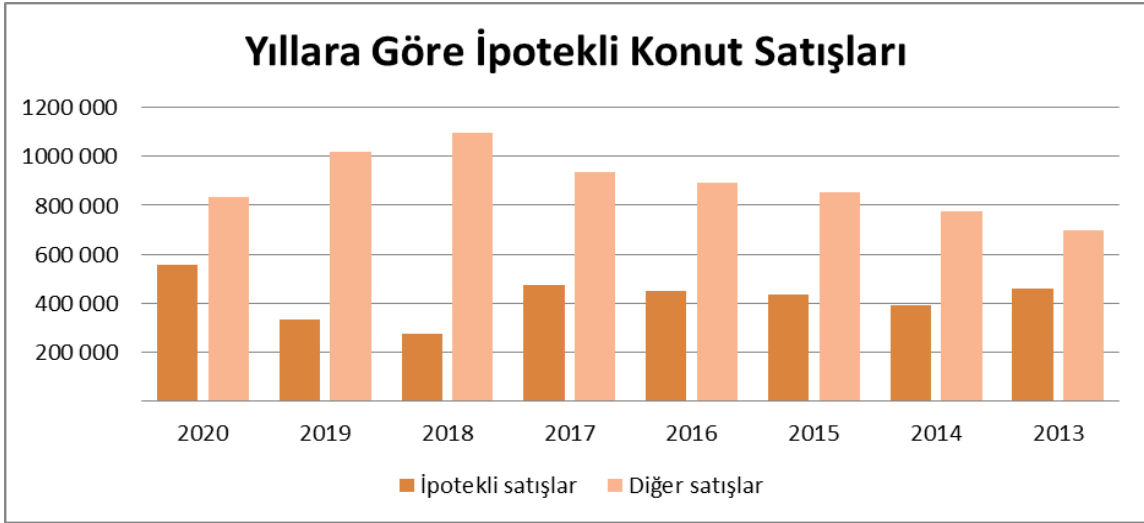
2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çı (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.393.335	558.706	834.629	1.393.335	432.842	960.493
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)
*2020 yılına ait istatistik veriler Kasım ayı dahil Aralık ayına kadar yayınlanmıştır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlarındaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sarıyer Belediyesi, Sarıyer Tapu Sicil 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 villa ve konut projeleri yer almaktadır.
- * İstinye sahile yakın konumludur.
- * Parsel üzerinde inşa edilecek projede konumlu taşınmazların deniz manzaralı olması öngörülmektedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat çalışmaları devam etmektedir.

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 itibari 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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 İli Sarıyer İlçesi'nde Nidapark İstinye (İstanbul Sarıyer Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi) projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

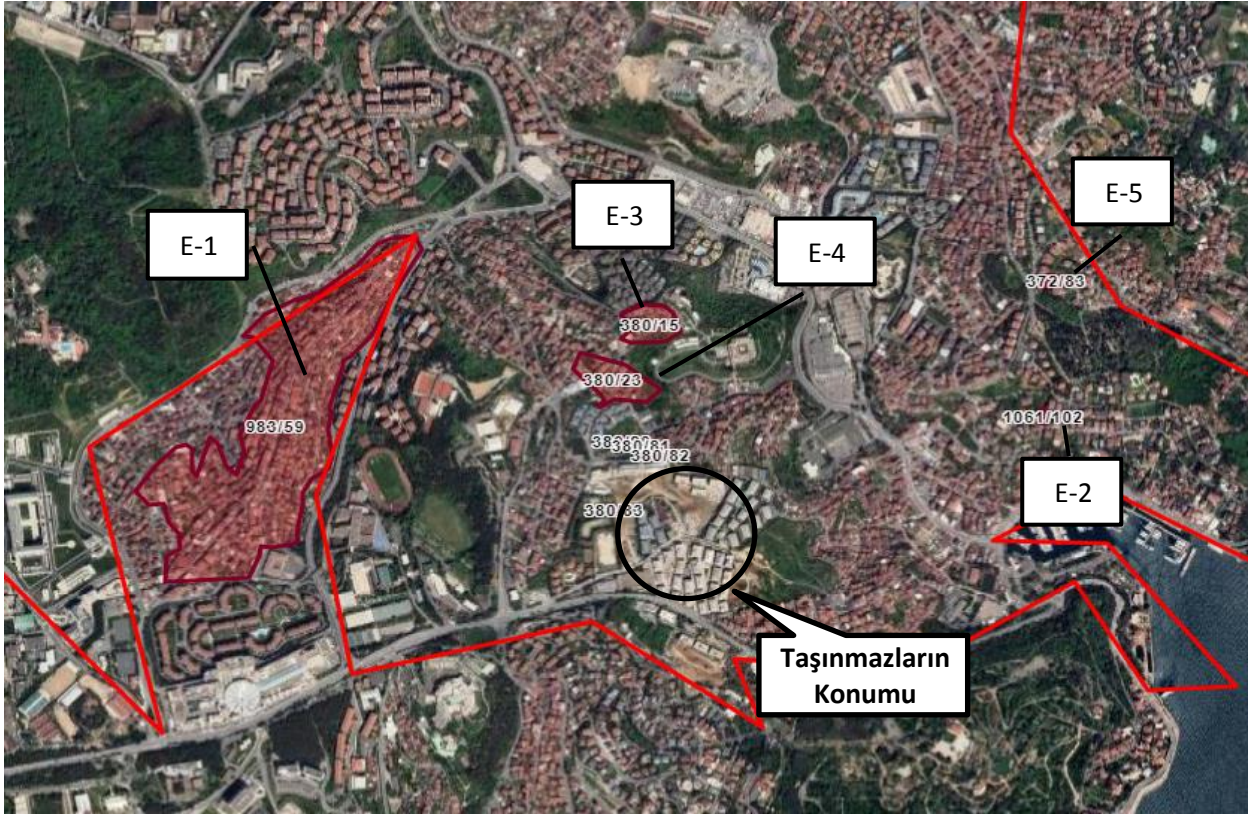
-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (dükkan, konut) 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 talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle kira değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ



1 Sahibi

Tel 0536 917 16 16

Pınar Mahallesi 983 ada 59 parsel sayılı 215.464m² alanlı taşınmazın 500m² alanlı hissesi 2.900.000 TL bedelle satılıktır. Parsel gerigörünüm bölgesinde yer almakla birlikte üzerinde çok sayıda bina yer almaktadır. KAKS;0.75, H:15.50 m. yapılaşma koşullarıyla kısmen konut alanında, kısmen de park, sağlık, rekreasyon alanlarında kalmaktadır.

SATILIK	500 .-M ²	2.900.000 .-TL	5.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 KW Platin

Tel 0532 670 95 41

Öngörünüm bölgesinde İstinye Şehit Halil İbrahim Caddesi'nde yer alan 1061 ada 102 parsel sayılı ~592m² alanlı arsa 1.850.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	592 .-M ²	1.850.000 .-TL	3.125 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Cadde Gayrimenkul

Tel 0212 696 06 71

İstinye 380 ada 15 parsel sayılı 11.028m² alanlı taşınmazın 387m² alanlı hissesi 2.500.000 TL bedelle satılıktır. Parsel gerigörünüm bölgesinde yer almakla birlikte üzerinde çok sayıda bina yer almaktadır. KAKS;0.35, H:6.50 yapılaşma koşullarıyla kısmen konut alanında, kısmen de park, çocuk bahçeleri alanlarında kalmaktadır. İstenilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	387 .-M ²	2.500.000 .-TL	6.460 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Sahibi

Tel 0536 349 94 83

İstinye 380 ada 23 parsel sayılı 15.525m² alanlı taşınmazın 385m² alanlı hissesi 2.750.000 TL bedelle satılıktır. Parsel gerigörünüm bölgesinde yer almakla birlikte üzerinde çok sayıda bina yer almaktadır. KAKS;0.35, H:6.50 yapılaşma koşullarıyla kısmen konut alanında, kısmen de park, çocuk bahçeleri alanlarında kalmaktadır. İstenilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	385 .-M ²	2.750.000 .-TL	7.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Realty World Ertek

Tel 0212 890 68 41

Öngörünüm bölgesinde İstinye 372 ada 83 parsel sayılı 1720m² alanlı, geniş boğaz manzaralı arsa 21.000.000 TL bedelle satılıktır. İstlenen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1720 .-M ²	21.000.000 .-TL	12.209 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 Remax Asist

Tel 0536 336 81 41

Reşitpaşa Mahallesi'nde 1779 ada 137 parsel, 528 m² alanlı arsa 4.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde yer almakta olup, Boğaziçi İmar Planı gereği yapılaşma izni bulunmamaktadır.

SATILIK	528 .-M ²	4.500.000 .-TL	8.523 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 DEPOCITY GAYRİMENKUL

Tel 0212 873 89 34

Reşitpaşa Mahallesi'nde 167 ada 4 parsel sayılı 200m² arsa 1.650.000 TL bedelle satılıktır. Blok nizam, Hmaks:9.50m yapılaşma koşullarıyla konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	200 .-M ²	1.650.000 .-TL	8.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

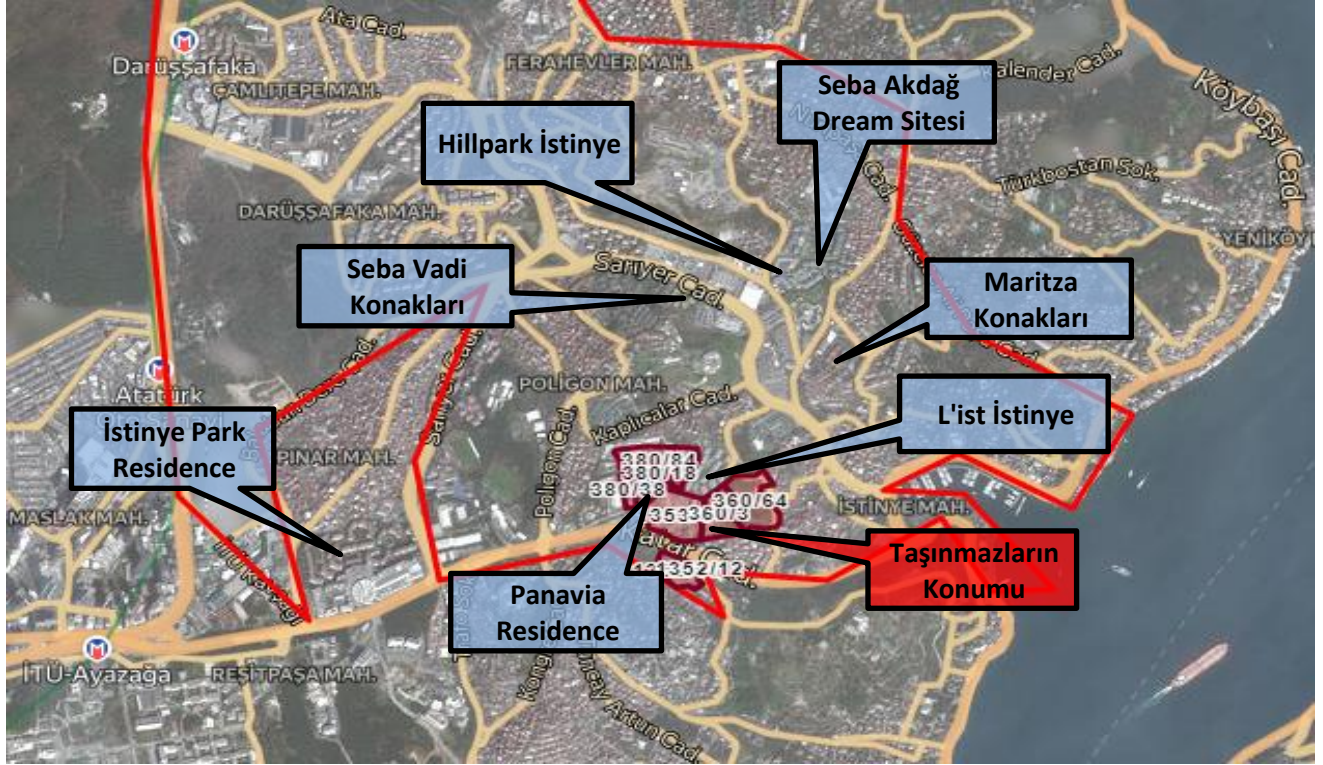
8 İcradan Satılık

İstinye Mahallesi'nde yer alan Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde yapı yasaklı alanda yer alan 507 ada 50 parsel 444 m² yüzölçümlü olup 2.664.000 TL olarak muhammen bedel takdir edilmiştir. İcradan satış için birinci satış günü 29.05.2020 olarak karar verilmiştir.

Taşınmazın fonksiyonu "22/07/1983 onanlı 1/1000 ölçekli boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi uygulama imar planının 13/06/2011 tarihli sayısallaştırılmış ve güncelleştirilmiş paftalarında "KONUT ALANINDA" kaldığı 2960 sayılı yasanın geçici 4.maddesi uyarınca konut kullanımına ayrılmış ancak yapı yapılmamış yerlerde yeşil alan statüsü uygulanır" şeklinde belirtilmiştir.

SATILIK	444 .-M ²	2.664.000 .-TL	6.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

KONUT EMSALLERİ



* İstinye Park Residence



İstinye Park Projesi 87 bin metrekareli mağaza alanı olmak üzere toplamda 270 bin metrekare alan üzerine inşa edilmiştir. Projenin rezidans bölümü 19 bloktan oluşmakta olup büyüklükleri 130 ile 560 metrekare arasında değişen 400 konut yer almaktadır. Daireler 2+1 ara kat ve bahçe katı; 3+1 ara kat, bahçe katı ve çatı dubleks; 4+1 ara kat ve çatı dubleks; 5+2 bahçe dubleks; 6+1 düz bahçe katı; 7+1 penthouse şeklinde bölümlendirilmiştir.

SATILIK

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Hedef Gayrimenkul 0 212 323 29 29	4+1	5	288 m ²	15.500.000 TL	53.819 TL/m ²
Hedef Gayrimenkul 0 212 323 29 29	2+1	1	110 m ²	6.000.000 TL	54.545 TL/m ²
Lux Properties 0 212 345 01 93	3+1	4	200 m ²	11.250.000 TL	56.250 TL/m ²
Ortalama					54.872 TL/m ²

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Hedef Gayrimenkul 0 212 323 29 29	3+1	3	194 m ²	30.000 TL	155 TL/m ²
Abn Gayrimenkul 0 212 278 05 59	6+1	Bahçe	400 m ²	72.500 TL	181 TL/m ²
Turan Kaldırım Real Estate 0 532 251 24 88	3+1	4	194 m ²	26.000 TL	134 TL/m ²
Ortalama					157 TL/m ²

* L'ist İstinye



Bosphorus Real Estate Fund (BREF) imzası taşıyan L'ist İstinye Suites projesi 14 blokta 150 lüks daireden meydana gelmektedir. 2+1'den 5+1'e kadar farklı konut tiplerinin bulunduğu projede daire büyüklükleri 132 ile 320 metrekare arasında değişmektedir. L'ist İstinye Suites'te SPA, fitness, sosyal olanaklar, vale park ve concierge bulunmaktadır.

SATILIK

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Bosphorus Gayrimenkul 0212 607 13 43	3+1	3	220 m ²	13.250.000 TL	60.227 TL/m ²
Property Turkey İst. 0 544 596 79 93	4+1	Bahçe	360 m ²	25.000.000 TL	69.444 TL/m ²
Home Class 0 212 351 46 66	5+1	1	275 m ²	15.250.000 TL	55.455 TL/m ²
Ortalama					61.709 TL/m ²

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Reality World Ersan 0 212 322 09 00	3,5+1	2	275 m ²	65.000 TL	236 TL/m ²
Grandi Gayrimenkul 0 212 299 76 31	3+1	2	200 m ²	46.500 TL	233 TL/m ²
Ortalama					234 TL/m ²

* **Panavia Residence**



Panaroma Grup tarafından hayata geçirilen 5 blok ve 60 adet daireden oluşan Panavia Residence projesinde 4'er katlı 5 blok yer almaktadır. Brüt 84 metrekare ile 347 metrekare arasında değişen bahçeli, balkonlu veya teraslı 60 adet dairenin yer aldığı projede ihtiyaca göre 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri ve kişiye özel 100 m²'ye varan bahçeleriyle bahçe dublekleri bulunmaktadır.

SATILIK

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Passionis Gayrimenkul 0 530 349 13 80	3+1	1	220 m ²	7.450.000 TL	33.864 TL/m ²
Versate Gayrimenkul 0 212 351 72 75	5+1	Bahçe	350 m ²	12.500.000 TL	35.714 TL/m ²
United Brokers 0 212 803 10 21	3+1	1	220 m ²	7.500.000 TL	34.091 TL/m ²
Ortalama					34.556 TL/m ²

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lux Properties 0 212 345 01 93	4,5+1	Bahçe	343 m ²	45.000 TL	131 TL/m ²
Ortalama					131 TL/m ²

*** Hillpark İstinye**



Hilpark İstinye, 9.000 metrekarelik bir arsa alanında, 2 blokta, toplam 91 adet özel tasarlanmış daireden oluşmaktadır. Projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 34.000 metrekaredir. Projede fitness center, sauna, buhar ve masaj odaları, açık/kapalı kullanılabilinen havuz, çocuk havuzu, jakuzi, havuz, kafe, ve güneşlenme terası, çocuk oyun alanı, hobi odaları gibi sosyal olanaklar bulunmaktadır.

SATILIK

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Rayan Grup 0 530 411 82 48	2+1	2	130 m ²	4.800.000 TL	36.923 TL/m ²
Premar Park 0 212 257 49 00	2+1	bahçe	160 m ²	4.500.000 TL	28.125 TL/m ²
Teamwork Pro 0 212 803 03 42	4+1	1	220 m ²	7.000.000 TL	31.818 TL/m ²
Ortalama					32.289 TL/m ²

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Profit Gayirmenkul 0 212 322 28 00	4+1	1	219 m ²	40.000 TL	183 TL/m ²
Lacivert Proje 0 212 323 00 24	2+1	bahçe	140 m ²	17.500 TL	125 TL/m ²
Ortalama					154 TL/m ²

*** Seba Vadi Konakları**



Seba Vadi Projesi 9 blokta 36 daireden oluşmaktadır. Projede büyüklükleri 260 metrekare ve 294 metrekare olan 36 adet, 4+1 seçeneğinde bahçe ve çatı dubleksleri bulunmaktadır. Projede kapalı otopark, bir açık ve bir kapalı havuz, kapalı spor salonu, çocuk oyun alanı gibi sosyal olanaklar yer almaktadır.

SATILIK					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ney Emlak 0 541 978 31 80	5+1	bahçe dublexi	360 m ²	16.000.000 TL	44.444 TL/m ²
Bosphorus Gayrimenkul 0 532 460 82 24	4+1	bahçe dublexi	320 m ²	10.000.000 TL	31.250 TL/m ²
Ortalama					37.847 TL/m ²


*** Seba Akdağ Dream Sitesi**



Seba Akdağ Dream Sitesi 14 Blokta yer alan 88 adet daireden ve 40.000 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Projede bahçe dublexi, çatı dublexi ve ara kat daireler bulunmaktadır. Açık ve kapalı yüzme havuzları, spa, buhar odaları, hamam, jakuzi, aikido, fitness salonları, çocuk oyun alanları, tenis kortu, yürüyüş parkurları, basketbol sahası ve kapalı otoparklar projede yer alan sosyal olanaklardır.

SATILIK					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
BRA Gayrimenkul 0 532 521 06 89	3+1	2	175 m ²	5.200.000 TL	29.714 TL/m ²
United Brokers Gayrimenkul 0 212 803 10 21	3+1	2	168 m ²	4.800.000 TL	28.571 TL/m ²
United Brokers Gayrimenkul 0 212 803 10 21	5+1	4	320 m ²	9.000.000 TL	28.125 TL/m ²
Ortalama					28.804 TL/m ²

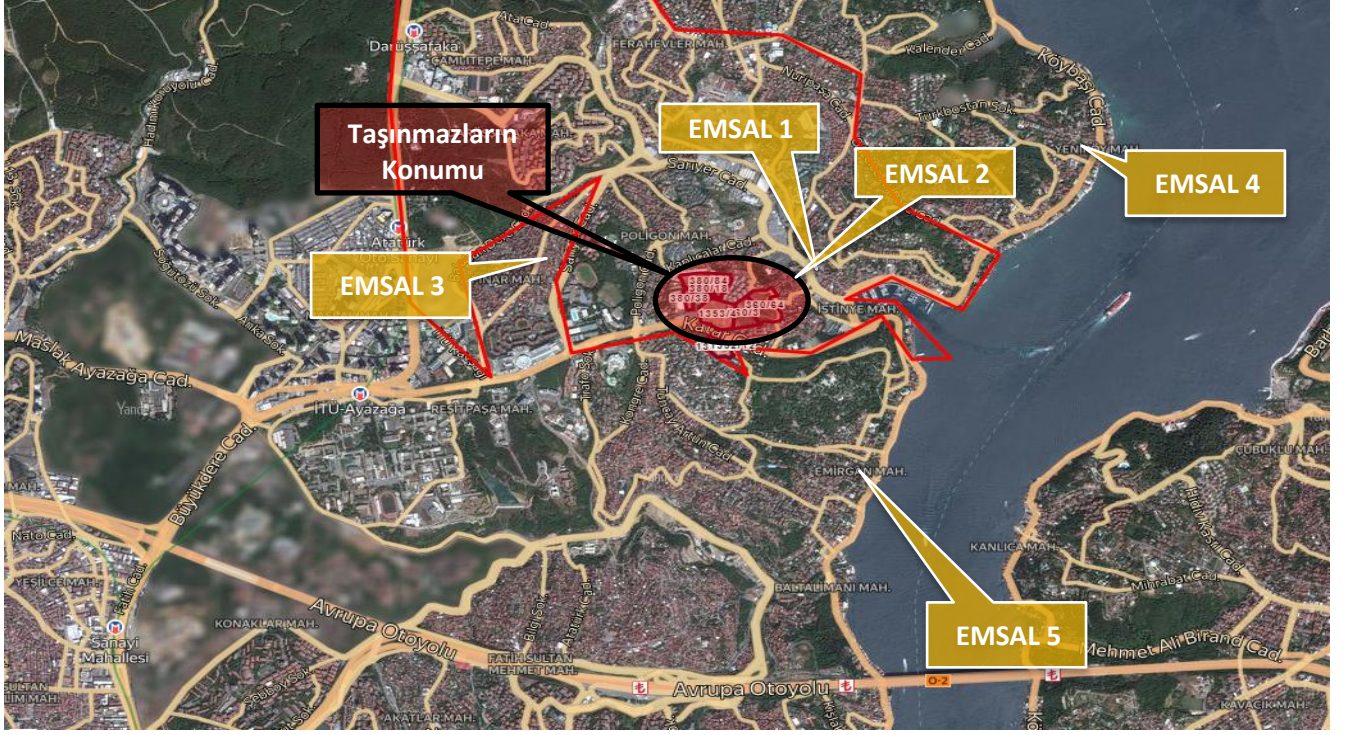
KİRALIK					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Smart Proje 0 532 171 51 51	3+1	2	170 m ²	23.000 TL	135 TL/m ²
Ortalama					135 TL/m ²

* Maritza Konakları	
	Maritza Konakları 6.500 m ² arsa alanı üzerine inşa edilmiş 6 blok, 30 daire ve toplam 10.000 m ² inşaat alanından oluşmaktadır. Projede 2+1 tipte normal kat daireler ve 5+1 tipte bahçe dubleks ile çatı dubleks bulunmaktadır. Projede açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis ve basketbol sahaları, fitness salonu, pilates stüdyosu, sauna, yürüyüş alanı, çocuk parkı, kafeterya ve 24 saat güvenlik gibi sosyal olanaklar bulunmaktadır.

SATILIK					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ney Emlak 0 541 978 31 80	2+1	2	160 m ²	3.700.000 TL	23.125 TL/m ²
Ney Emlak 0 541 978 31 80	6+1	1	328 m ²	13.750.000 TL	41.921 TL/m ²
İstinye İslamoğlu Emlak 0212 229 78 91	2+1	2	161 m ²	3.700.000 TL	22.981 TL/m ²
Ortalama					32.523 TL/m ²

KİRALIK					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Century 21 0 212 801 80 90	4+1	çatı dubleks	250 m ²	24.000 TL	96 TL/m ²
Ortalama					96 TL/m ²

Dükkan Emsalleri



1 Fenix Gayrimenkul

Tel 0 530 881 19 47

Artı Tarabya Projesinde kiracılı satılık işyeri 208 m² alanlı olarak pazarlanmakta olup 5.220.000.- TL istenmektedir.

SATILIK	208 .-M ²	5.220.000 .-TL	25.096 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Fenix Gayrimenkul

Tel 0 530 881 19 47

Artı Tarabya Projesinde kiracılı satılık işyeri 269 m² alanlı olarak pazarlanmakta olup 6.545.000.- TL istenmektedir.

SATILIK	269 .-M ²	6.545.000 .-TL	24.331 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Alican Al Gayrimenkul

Tel 0 212 277 20 01

İstinye Çarşı içinde asma kat kullanımlı, kiracılı 75 m² pazarlanan dükkan için 850.000.-TL istenilmektedir. Yapım yılı eski bir binada yer almaktadır.

SATILIK	75 .-M ²	850.000 .-TL	11.333 .-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 3.800.-TL/m² - 12.000.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Bulunan emsaller küçük ölçekli olup, nitelikli proje geliştirilebilir emsal arsalar rastlanmamıştır. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması tablosu 1352 ada 11 parsel için yapılmıştır. Parselin konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alınarak diğer parsellerin arsa birim m² değeri takdir edilmiştir.

Konut emsalleri benzer ve aynı projede nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiş olmasına karşın, 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 ise 22.000.-TL/m² ile 70.000.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür.

Merkeze yakın konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin daha yüksek olduğu görülmekle birlikte bulunan emsallerde birim değer aralığının 11.000.-TL/m² ile 25.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Konut kira birim m² değerlerinin ise 95-240.-TL/M²/ay aralığında değiştiği görülmüştür. Kira değerleri takdir edilirken bölgedeki arz fazlası ve pazarlık payları öngörülmüştür.

Apart üniteler için karşılaştırma tablosu yapılmış olup, dükkanların müşterek medhal olması dikkate alınarak birim değerler öngörülmüştür.

Spor salonu ve sosyal tesis için birebir emsal bulunamamış olup, tecrübeler ve ticari emsallere istinden spor salonu için ortalama 12.000.-TL/m², sosyal tesis için ortalama 8.800.-TL/m² birim m² değeri öngörülmüştür.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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)(1352 ada 11 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		2.900.000 SATILIK BENZER 0%	2.500.000 SATILIK BENZER 0%	2.750.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	15.281	500 5.800 ÇOK KÜÇÜK -25%	387 6.460 ÇOK KÜÇÜK -25%	385 7.143 ORTA KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI İMAR KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.00	E=0.75 ORTA KÖTÜ 10%	E=0.35 ÇOK KÖTÜ 40%	E=0.35 ÇOK KÖTÜ 40%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TURİZM TESİS ALANI	KONUT+ KAMU ÇOK KÖTÜ 30%	KONUT+ KAMU ÇOK KÖTÜ 30%	KONUT+ KAMU ÇOK KÖTÜ 30%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
DiĞER BİLGİLER DiĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BRÜT-HİSSE ÇOK KÖTÜ 30%	BRÜT-HİSSE ÇOK KÖTÜ 30%	BRÜT-HİSSE ÇOK KÖTÜ 30%
KULLANIM KULLANIMA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE GELİŞTİRME YE UYGUNLUK	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		133%	163%	163%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	16.400	13.485	16.957	18.750

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Fonksiyon	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
360	3	Park	19.877,09	3.600	71.557.524	71.558.000
360	64	Park	27.980,00	3.600	100.728.000	100.728.000
380	18	Turizm Tesis Alanı	1.719,96	14.000	24.079.440	24.079.000
380	38	Eğitim Tesis Alanı	5.895,10	5.500	32.423.050	32.423.000
380	84	Turizm Tesis Alanı	26.212,23	16.300	427.259.349	427.259.000
1352	11	Turizm Tesis Alanı	15.280,78	16.400	250.604.792	250.605.000
1352	12	Turizm Tesis Alanı	244,84	16.300	3.990.892	3.991.000
1353	4	Turizm Tesis Alanı	32.277,27	16.300	526.119.501	526.120.000
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ				1.436.763.000 TL		

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (APART ÜNİTE)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İstinye Park	L'ist İstinye	Panavia
SATIŞ FİYATI		15.500.000	15.250.000	7.450.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN		288	275	220
BİRİM M ² DEĞERİ		53.819	55.455	33.864
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA	SİTE İÇİ	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-20%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	37.270	40.365	44.364	27.091

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (APART ÜNİTE)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İstinye Park	L'ist İstinye	Panavia
SATIŞ FİYATI		30.000	46.500	45.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	100	194	200	343
BİRİM M ² DEĞERİ		155	233	131
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA BÜYÜK
		0%	0%	10%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA	SİTE İÇİ	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-20%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	140	116	186	118

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parseller için niteliklerine ve imar koşullarına göre, 3.600.-TL/m² - 16.500.-TL/m² aralığında 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.

2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre IV.A yapı sınıfına ait birim maliyet 1.920 TL/m², III.B yapı sınıfına ait birim maliyet 1.800.-TL/m² ve II.B yapı sınıfına ait birim maliyet 1.030 TL/m²'dir. 2021 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin azami birim m² değeri 2.408,06.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 2.252,75-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 tüm otel binaları için birim m² maliyeti 1.920 TL/m²; otopark alanları için 1.360 TL/m², istinat duvarları için 640.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
380 ada 84 parsel								
Blok: 1	1.920	.-TL/M ²	X	3.017,55	M ²	=	5.793.696	.-TL
Blok: 2	1.920	.-TL/M ²	X	2.722,66	M ²	=	5.227.507	.-TL
Blok: 3	1.920	.-TL/M ²	X	2.729,01	M ²	=	5.239.699	.-TL
Blok: 4	1.920	.-TL/M ²	X	3.470,95	M ²	=	6.664.224	.-TL
Blok: 5	1.920	.-TL/M ²	X	3.655,50	M ²	=	7.018.560	.-TL
Blok: 6	1.920	.-TL/M ²	X	2.472,99	M ²	=	4.748.141	.-TL
Blok: 7	1.920	.-TL/M ²	X	3.076,90	M ²	=	5.907.648	.-TL
Blok: 8	1.920	.-TL/M ²	X	3.036,60	M ²	=	5.830.272	.-TL
Blok: 9	1.920	.-TL/M ²	X	3.087,12	M ²	=	5.927.270	.-TL
Blok: 10	1.920	.-TL/M ²	X	3.088,15	M ²	=	5.929.248	.-TL
Blok: 11	1.920	.-TL/M ²	X	3.101,70	M ²	=	5.955.264	.-TL
Blok: 12	1.920	.-TL/M ²	X	2.476,46	M ²	=	4.754.803	.-TL
Blok: 13	1.920	.-TL/M ²	X	2.343,57	M ²	=	4.499.654	.-TL
Blok: 14	1.920	.-TL/M ²	X	2.365,94	M ²	=	4.542.605	.-TL
Blok: 15	1.920	.-TL/M ²	X	2.327,55	M ²	=	4.468.896	.-TL
Blok: 16	1.920	.-TL/M ²	X	2.473,02	M ²	=	4.748.198	.-TL
Blok: 17	1.920	.-TL/M ²	X	2.696,45	M ²	=	5.177.184	.-TL
Blok: 18	1.920	.-TL/M ²	X	2.532,52	M ²	=	4.862.438	.-TL
Blok: 19	1.920	.-TL/M ²	X	3.094,67	M ²	=	5.941.766	.-TL
Blok: 20	1.920	.-TL/M ²	X	3.163,18	M ²	=	6.073.306	.-TL
Otopark	1.360	.-TL/M ²	X	44.627,27	M ²	=	60.693.087	.-TL
İstinat Duvarı	640	.-TL/M ²	X	644,71	M ²	=	412.614	.-TL

1353 ada 4 parsel							
Blok: 1	1.920	.-TL/M ²	X	2.973,84	M ²	=	5.709.773 .-TL
Blok: 2	1.920	.-TL/M ²	X	3.023,37	M ²	=	5.804.870 .-TL
Blok: 3	1.920	.-TL/M ²	X	2.676,34	M ²	=	5.138.573 .-TL
Blok: 4	1.920	.-TL/M ²	X	2.395,13	M ²	=	4.598.650 .-TL
Blok: 5	1.920	.-TL/M ²	X	2.586,94	M ²	=	4.966.925 .-TL
Blok: 6	1.920	.-TL/M ²	X	2.254,04	M ²	=	4.327.757 .-TL
Blok: 7	1.920	.-TL/M ²	X	3.054,98	M ²	=	5.865.562 .-TL
Blok: 8	1.920	.-TL/M ²	X	3.086,53	M ²	=	5.926.138 .-TL
Blok: 9	1.920	.-TL/M ²	X	3.022,12	M ²	=	5.802.470 .-TL
Blok: 10	1.920	.-TL/M ²	X	3.248,91	M ²	=	6.237.907 .-TL
Blok: 11	1.920	.-TL/M ²	X	2.979,45	M ²	=	5.720.544 .-TL
Blok: 12	1.920	.-TL/M ²	X	2.303,55	M ²	=	4.422.816 .-TL
Blok: 13	1.920	.-TL/M ²	X	3.420,60	M ²	=	6.567.552 .-TL
Blok: 14	1.920	.-TL/M ²	X	3.784,57	M ²	=	7.266.374 .-TL
Blok: 15	1.920	.-TL/M ²	X	2.539,89	M ²	=	4.876.589 .-TL
Blok: 16	1.920	.-TL/M ²	X	3.038,59	M ²	=	5.834.093 .-TL
Blok: 17	1.920	.-TL/M ²	X	2.956,95	M ²	=	5.677.344 .-TL
Blok: 18	1.920	.-TL/M ²	X	3.045,87	M ²	=	5.848.070 .-TL
Blok: 19	1.920	.-TL/M ²	X	2.987,54	M ²	=	5.736.077 .-TL
Blok: 20	1.920	.-TL/M ²	X	2.352,42	M ²	=	4.516.646 .-TL
Blok: 21	1.920	.-TL/M ²	X	2.215,38	M ²	=	4.253.530 .-TL
Blok: 22	1.920	.-TL/M ²	X	3.011,36	M ²	=	5.781.811 .-TL
Blok: 23	1.920	.-TL/M ²	X	3.041,28	M ²	=	5.839.258 .-TL
Blok: 24	1.920	.-TL/M ²	X	2.702,19	M ²	=	5.188.205 .-TL
Kapalı Otopark	1.360	.-TL/M ²	X	55.393,01	M ²	=	75.334.494 .-TL
İstinat Duvarı	640	.-TL/M ²	X	447,46	M ²	=	286.374 .-TL

1352 ada 11 parsel							
Blok: 1	1.920	.-TL/M ²	X	2.966,92	M ²	=	5.696.486 .-TL
Blok: 2	1.920	.-TL/M ²	X	2.337,20	M ²	=	4.487.424 .-TL
Blok: 3	1.920	.-TL/M ²	X	2.278,19	M ²	=	4.374.125 .-TL
Blok: 4	1.920	.-TL/M ²	X	3.025,00	M ²	=	5.808.000 .-TL
Blok: 5	1.920	.-TL/M ²	X	3.007,43	M ²	=	5.774.266 .-TL
Blok: 6	1.920	.-TL/M ²	X	3.062,59	M ²	=	5.880.173 .-TL
Blok: 7	1.920	.-TL/M ²	X	3.604,13	M ²	=	6.919.930 .-TL
Blok: 8	1.920	.-TL/M ²	X	2.316,11	M ²	=	4.446.931 .-TL
Blok: 9	1.920	.-TL/M ²	X	2.229,67	M ²	=	4.280.966 .-TL
Blok: 10	1.920	.-TL/M ²	X	2.896,02	M ²	=	5.560.358 .-TL
Blok: 11	1.920	.-TL/M ²	X	2.883,15	M ²	=	5.535.648 .-TL
Blok: 12	1.920	.-TL/M ²	X	2.883,02	M ²	=	5.535.398 .-TL
Otopark	1.360	.-TL/M ²	X	32.990,02	M ²	=	44.866.427 .-TL
İstinat Duvarı	640	.-TL/M ²	X	965,74	M ²	=	618.074 .-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	487.728.690 .-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 % 5'i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i 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. Raporu 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) %25'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

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	= 487.728.690
Çevre düzeni, peyzaj (%5)	= 24.386.434
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 512.115.124
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 25.605.756
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)	= 537.720.880
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D)	= 25.605.756
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)	= 563.326.636
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 39,84%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 214.227.999

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 1.436.763.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 537.720.880 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D)	= 25.605.756
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%25)	= 493.620.970 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 2.493.710.607 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 2.493.710.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 537.720.880 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 39,84%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 214.227.999 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(7/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 39,84%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 3,99%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 493.620.970 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 3,99%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 19.702.043 .-TL
---	--------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 25.605.756 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 3,99%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 1.022.010 .-TL
--	-------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 1.436.763.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 214.227.999 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	= 1.022.010 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	= 19.702.043 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.671.715.052 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.671.720.000 .-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	2.493.710.000 TL
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri	1.671.720.000 TL

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 %51,10'dur.

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) =	1.671.720.000	.-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI =	51,10%	.-TL

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (%51,10) (TL) =	854.248.920	.-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) =	1.436.763.000	.-TL
--	---------------	------

- Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.436.763.000 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

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 15,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

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 tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 15,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18 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 %18 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 Nidapark İstinye Projesi kapsamında 380 ada 84 parsel, 1352 ada 11 parsel, 1353 ada 4 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, bahse konu 3 parsel üzerinde yer alan bölümlerin toplam satışa esas apart ünite alanı 148.959,08 m², dükkan alanı 837,14 m², sosyal tesis alanı 896,39 m², spor salonu alanı 204,17 m² olmak üzere toplam 150.896,79 m²'dir. Değerlemeye konu taşınmazlardan 380 ada 18 parsel üzerinde henüz alınmış bir ruhsat bulunmamakta olup, imar koşullarına göre yapılaşma hakkı bulunmaktadır. 380 ada 18 parsel için emsal inşaat hakkı hesaplanmıştır. 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" denilmektedir. Plan notları 7. Maddesinde belirtilen hususa göre ise "Turizm Tesis Alanlarında Bodrum Katlarda Yer Alacak Restoran. Bar, Kafeterya Vb. Kullanımların %50'si Emsale Dahil Değildir" ibaresi yer almaktadır. Plan notuna istinaden Toplam Turizm Tesis Alanı Satılabilir İnşaat Alanı, 1.719,96 m² emsal inşaat alanı %50 oranında artırılarak hesaplanmıştır. Tamamı apart ünite olarak kullanılacağı öngörülere, Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerden temin edilen kat irtifakı kurulu 3 adet parselin satılabilir alanlarına ilave edilmiştir.

Proje kapsamında 380 ada 38 parselin Eğitim Tesis Alanı imarlı olması nedeniyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Mahalle	Ada	Parsel	Öneri İmar Fonksiyonu	Brüt Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%50)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Satılabilir Apart Ünite İnşaat Alanı
İSTİNYE	380	18	Turizm Tesis Alanı	1.719,96	1,00	1.719,96	859,98	2.579,94	2.579,94
Toplam				1.719,96		1.719,96	859,98	2.579,94	2.579,94

Bu doğrultuda 380 ada 18 parsel için emsal inşaat alanı 1,719,96 m², ilave inşaat alanı %30 alınarak toplam satılabilir inşaat alanı 2.579,94 m² olarak takdir edilmiştir.

1352 ada 12 parselin alanı ve imar koşullarında yatak ünitesi yapılamayacak turizm tesis alanı olarak belirtilmiş olması nedeni ile bu parsel için proje geliştirilmemiştir.

380 ada 18 parselde yapılan proje geliştirme çalışması dikkate alındığında 380 ada 84 parsel, 1353 ada 4 parsel ve 1352 ada 11 parseller üzerinde inşa edilmekte olan Nidapark İstinye projesine ait alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

	Apart Ünite Alanı	Dükkan Alanı	Sosyal Tesis Alanı	Spor Salonu Alanı
İcmal Listesi Alanları	148.959,08 m ²	837,14 m ²	896,39 m ²	204,17 m ²
380 Ada 18 Parsel Proje Geliştirme	2.579,94 m ²	-	-	-
TOPLAM	151.539,02 m ²	837,14 m ²	896,39 m ²	204,17 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.

Apart ünitelerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 37.270-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %15 oranında ve üçüncü yılda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 1.490,33 m²'dir. Satış birim değerleri eklentiler hariç toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 17.000.-TL/m² olarak bulunmuştur. Nakit akışı tablosunda ilk dönem için ortalama 17.000.-TL/m² ticari birim m² değeri öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %15 oranında ve üçüncü yılda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Sosyal tesisin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 8.800-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %15 oranında ve üçüncü yılda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Spor salonunun satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.000-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %15 oranında ve üçüncü yılda %15 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 ~6.684.424.809.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 4.673.953.238 TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	4.673.953.238 .-TL
---	---------------------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) =	4.673.953.238 .-TL
HASILAT PAY ORANI =	51,10% .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ =	2.388.390.105 .-TL
(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı %51,10) (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	1.436.763.000 TL
--------------------	------------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.671.720.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ	1.436.763.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.493.710.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	4.673.953.238 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%51,10)	2.388.390.105 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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 değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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/yöntemlerinden 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, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya 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 değer için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

İstanbul Sarıyer İstinye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi kapsamında yer alan ve müşteri tarafından talep edilen bazı bağımsız bölümler için kira değeri analizi yapılmış olup, kira değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.

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

İstanbul Sarıyer İstinye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi 04.06.2015 tarih ve 32589 numara ile imzalanmıştır. Sözleşmeye göre Şirket: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Olup, Yüklenici: Tahincioğlu Gayrimenkul İnş. Ve Tur. A.Ş. ~ Tahincioğlu Yapı İnş. A.Ş. ~ Nida İnşaat ve Tur. A.Ş. İş Ortaklığı olarak belirtilmiştir. Sözleşmeye göre ortaklık payları:

Pilot Ortak Tahincioğlu Gayrimenkul İnş. ve Tur. A.Ş. %50

Özel Ortak Tahincioğlu Yapı İnş. A.Ş. %49

Özel Ortak Nida İnşaat ve Tur. A.Ş. %1 olarak belirtilmiştir.

Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 3.672.000.000,00 TL + KDV (ÜçmilyaraltıyüzyetmişikimilyonTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %51,10 (Yüzdeellibirvirgülon) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 1.876.392.000,00 TL + KDV (BirmilyarsekizyüzyetmişaltımilyonüçyüzdoksanikibinTürkLirası)'nı sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve tahhüt etmiştir. Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %48,90 (Yüzdekırksevizvirgüldoksan) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) 1.795.608.000,00 TL + KDV (BirmilyaryediyüzdoksanbeşmilyonaltıyüzsekizbinTürkLirası)'dır.

6.5.4 - 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 380 ada 84 parsel, 1352 ada 11 parsel ve 1353 ada 4 parselde proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Projenin tamamlanarak iskan alması ve kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Diğer parsellerin niteliği tarla/arsa olup, taşınmazlar için alınmış herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır. Taşınmazların tamamı 04.06.2015 tarihli İstanbul Sarıyer İstinye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesi kapsamındadırlar.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları 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, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Kira değer tabloları eklerde verilmiştir.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar proje niteliğindedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 380 ada 84 parsel, 1352 ada 11 parsel, 1353 ada 4 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olmasına karşın inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı ve "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Değerlemeye konu 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 18-38 parseller, 1352 ada 12 parsel "Arsa/Tarla" nitelikli olup, parseller için alınmış herhangi bir ruhsat belgesi bulunmamaktadır. Bu nedenle ruhsat belgesi bulunmayan 5 adet parselin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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. Taşınmaz 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, Değerleme konusu 380 ada 84 parsel, 1352 ada 11 parsel, 1353 ada 4 parsel "Proje" olarak, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 18-38 parseller, 1352 ada 12 parsel "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin değeri için ;

11.10.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.671.720.000	1.972.629.600
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.436.763.000	1.695.380.340
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.673.953.238	5.515.264.821
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.388.390.105	2.579.461.313

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer 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 vev mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

