



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul, Sarıyer, İstinye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

(Nidapark İstinye Projesi)

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 962

Eylül, 2022



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.09.2022
Rapor Numarası	Özel 2022 - 962
Raporun Konusu	İstanbul, Sarıyer, İstinye Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşİ (Nidapark İstinye Projesi)
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 'ARSA' nitelikli 360/3, 360/64, 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11, 1352/12, 1353/4 numaralı ada/parsellerin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen projelerin değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. Ayrıca, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

➤ İş bu rapor, Yedi Yüz Altmış Dokuz (769) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	26
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı	33
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	36
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	37
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	37
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	37
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	37
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	37
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	37
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
7.	SONUÇ	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	38
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	39
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	40
9.	RAPOR EKLERİ.....	40

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022 - 962 / 02.09.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projelerin Türk Lirası cinsinden değer tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstinye Mahallesi, Katar Caddesi Nidapark Projesi Sarıyer / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi İstinye Mahallesi, 360/3, 360/64, 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11, 1352/12, 1353/4 numaralı taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Mahallinde ilgili proje inşası devam etmektedir.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 360/3, 360/64, 1352/12 nolu ada/parsellerin 22.07.1983 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Saha Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı dahilinde, 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11 ve 1353/4 ada parsellerin 09.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstinye Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı dahilinde yer aldığı öğrenilmiştir. Detaylı bilgi raporun 3.5 maddesinde verilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde kısıtlayıcı nitelikte herhangi bir kayıt bulunmaktadır.
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</u>	TOPLAM : 4.952.251.911,32 TL
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</u>	TOPLAM : 5.843.657.255,35 TL
<u>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</u>	TOPLAM : 3.445.000.000,00 TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri</u>	TOPLAM : 10.189.368.772,11 TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</u>	TOPLAM : 5.206.767.442,55 TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 15.08.2022 itibariyle başlanmış 01.09.2022 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.09.2022 tarihinde Özel 2022- 962 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360/3, 360/64, 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11, 1352/12, 1353/4 numaralı ada/parsel numaralı taşınmazlara ait mevcut piyasa değerinin tespiti ve müşteri tarafından bu parseller üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespiti ve Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 15.08.2022 tarih, EEMD-170.02.02-E.33515 sayı ile imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 3.800.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 50,6
Telefon : 0216 579 15 15
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360/3, 360/64, 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11, 1352/12, 1353/4 numaralı ada/parsel numaralı taşınmazların güncel değer tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin tamamlanması durumundaki projenin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360/3, 360/64, 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11, 1352/12, 1353/4 numaralı ada/parsellerdir. Taşınmazlardan 1352/11, 1352/12, 1353/4 ada/parseller Katar Caddesi, 380/38, 380/18, 380/84, 360/3, 360/64 ada/parseller Sulh Sokak üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için Sahilyolu üzerinde kuzey istikametinde ilerlenirken solaa ayrılan Sakıp sabancı Caddesi'ne girilir. Taşınmazlar yaklaşık 600m. ileride sağ ve solda konumlandır. Değerleme konusu taşınmazların çevresi konut ve ticari nitelikli gelişmektedir. Bölgede yapılaşma genellikle düşük katlı site tipi yapılar şeklindedir. Yakın çevresinde, İstinye Park AVM ve Yaşam Merkezi, Amerikan Konsolosluğu, İstanbul Teknik Üniversitesi, Sarıyer İlçe Emliyet Müdürlüğü bulunmaktadır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Sahil Otoyolu	~600 m
Kuzey Marmara Otoyolu	~20 km
İstinye Park AVM	~400 m
İstanbul Havalimanı	~35 km



Koordinatlar:

360/3 Enlem: 41.1130 360/3 Boylam: 29.0471

360/64 Enlem: 41.1133 360/64 Boylam: 29.0485

380/18 Enlem: 41.1144 380/18 Boylam: 29.0848

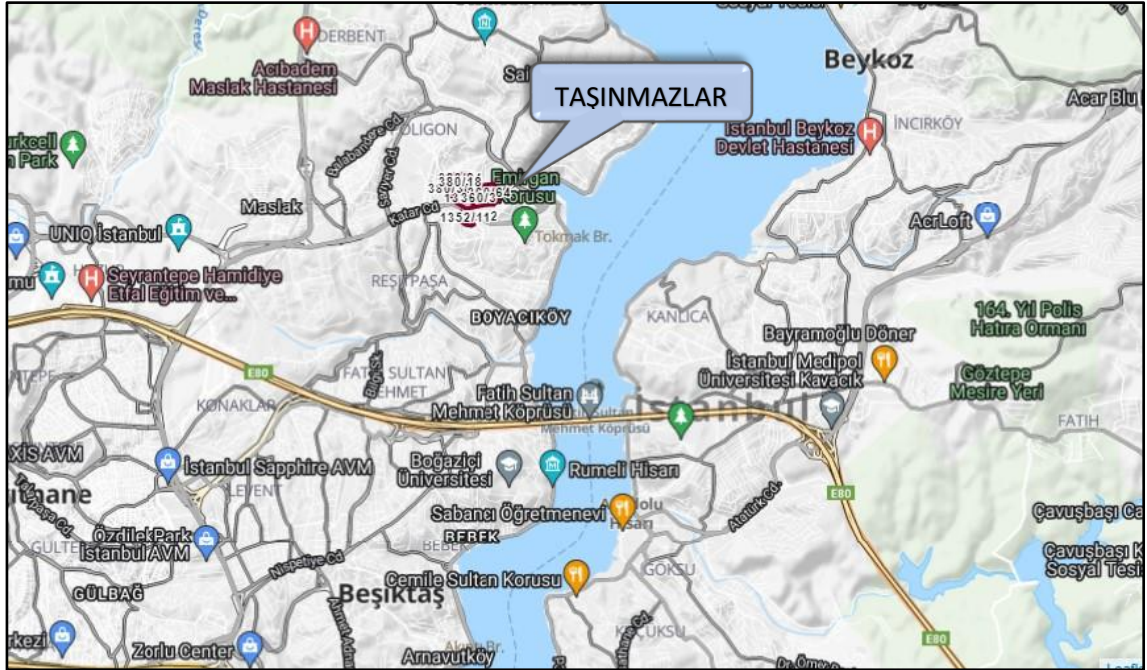
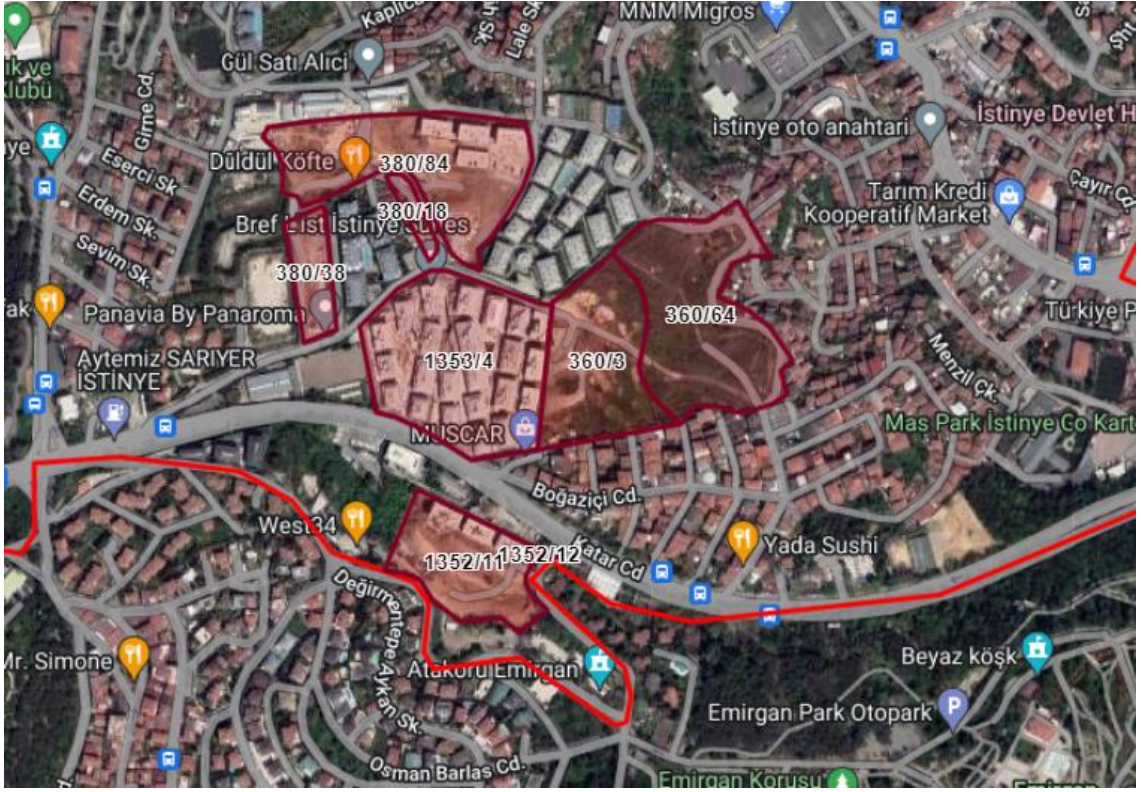
380/38 Enlem: 41.1138 380/38 Boylam: 29.0434

380/84 Enlem: 41.1150 380/84 Boylam: 29.0445

1352/11 Enlem: 41.1110 1352/11 Boylam: 29.0454

1352/12 Enlem: 41.1110 1352/12 Boylam: 29.0464

1353/4 Enlem: 41.1129 1353/4 Boylam: 29.0453



3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYITLARI TABLOSU											
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFİ	Yüzölçümü(m2)	CİLT	SAYFA	TARİH	YEVMIYE	MALİK
İSTANBUL	SARIYER	İSTİNYE	360	3	Tarla	19877,09	3	281	11.10.2016	10041	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İSTANBUL	SARIYER	İSTİNYE	360	64	Tarla	27980	9	829	12.06.2014	5458	
İSTANBUL	SARIYER	İSTİNYE	380	18	Tarla	1719,96	6	584	11.10.2016	10041	
İSTANBUL	SARIYER	İSTİNYE	380	38	Tarla	5895,1	13	1254	11.10.2016	10041	
İSTANBUL	SARIYER	İSTİNYE	380	84	Arsa	26212,23	Kat irtifakı tesis edilmiştir.				
İSTANBUL	SARIYER	İSTİNYE	1352	11	Arsa	15280,78	Kat irtifakı tesis edilmiştir.				
İSTANBUL	SARIYER	İSTİNYE	1352	12	Arsa	244,84	35	3375	21.06.2017	6065	
İSTANBUL	SARIYER	İSTİNYE	1353	4	Arsa	32277,27	Kat irtifakı tesis edilmiştir.				

** Parseller üzerine geliştirilmekte olan proje için kat irtifakı kurulu olup, Tadilat ruhsatlarına istinaden 380 ada 84 parsel ve 1353 ada 4 parselde mevcut kat irtifakı bozularak yeniden kurulacaktır. Bu sebeple yalnızca ana taşınmaz tapu kayıtları kullanılmıştır.

** 1352 ada 11 parselde ait tapu kayıtları ise ekte verilmiştir.

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

** 360 ada 3 parsel, 360 ada 64 parsel, 380 ada 18 parseller tapu kayıtlarında herhangi bir şerh/beyan kaydı yoktur.

** 380 ada 84 parsel ve 1353 ada 4 parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, kat irtifakının yeniden düzenlenmesi durumu bulunmaktadır. Ana taşınmaz tapu kayıtlarında herhangi bir Şerh/beyan kaydı bulunmamaktadır.

** 380 ada 38 parsel tapu kayıtları :

Beyan : HASAN SATIR A AİT BİNANIN YIKTIRILMASINA DAİR KARAR DOSYASINDADIR.31/01/1997 SAYI:197

Beyan : HASAN SATIR A AİT BİNANIN YIKTIRILMASINA DAİR KARAR DOSYASINDADIR.31/01/1997 SAYI:198

** 1352 ada 12 parsel tapu kayıtları :

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

** 1352 ada 11 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, taşınmazların tamamında müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan : Yönetim Planı : 05/10/2017 (05.10.2017-9432)

Beyan : Diğer (Konusu: İSTİNYE 380 ada 84 parsel ve İSTİNYE 1353ada 4 parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır.) Tarih: -Sayı: - (05.10.2017-9432)

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

Şerh : 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞINA 1 TL DEN TEDAŞ LEHİNEKİRA ŞERHİ VARDIR.) (27.11.2020-17509)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde alım – satım işlemlerinin gerçekleşmediği ve hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Taşınmazların imar durumunda da herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 360/3, 360/64, 1352/12 nolu ada/parsellerin 22.07.1983 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Saha Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı dahilinde, 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11 ve 1353/4 ada parsellerin 09.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstinye Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı dahilinde yer aldığı öğrenilmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin bilgileri aşağıda verilmiştir.

360 ada 3 parsel; Park Alanındadır

360 ada 64 parsel; Park Alanındadır

380 ada 18 parsel; Turizm Tesis Alanında, E: 1,00 Hmax: 9,50 yapılaşma şartlarındadır.

380 ada 38 parsel; Eğitim Tesis Alanındadır

380 ada 84 parsel; Turizm Tesis Alanında, E: 1,00 Hmax: 9,50 yapılaşma şartlarındadır.

1352 ada 11 parsel; Turizm Tesis Alanı, E: 1,00 Hmax: 9,50 yapılaşma şartlarındadır.

1352 ada 12 parsel; Turizm Tesis Alanında, E:0,10 TAKS: 0,05 yapılaşma şartlarındadır.

1353 ada 4 parsel; Turizm Tesis Alanı, E: 1,00 Hmax: 9,50 yapılaşma şartlarındadır.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Sarıyer Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsellerden 380/18, 380/38, 360/3, 360/4, 1352/11 ve 1352/12 ada/parseller için Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan sözleşme bilgilerine göre "İstanbul Sarıyer İstinye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucundan Tahincioğlu Gayrimenkul İnş. Ve Tur. A.Ş. – Tahincioğlu Yapı İnş. A.Ş. – Nida İnşaat ve Tur. A.Ş. ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri 3.672.000.000,00 TL, arsa satışı karşılığı şirket payı : %51,10 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket ayı toplam geliri 1.876.392.000,00 TL bedel ve oranlarda anlaşmak üzere 15.06.2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar için ilgili belediyesinde incelenen ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir. 380 ada 84 parsel, 1352 ada 11 parsel ve 1353 ada 4 parseller için yeni yapı ve tadilat ruhsatları düzenlenmiş olup diğer parseller için herhangi bir evrak kayı yoktur.

380 ADA 84 PARSEL								
SIRA	BLOK	RUHSAT	TARİH	SAYI	İNŞAAT	BB.	KAT	YAPI
1	1	YENİ YAPI	14.07.2017	78	2.991,22	12	7	4A
2	2	YENİ YAPI	14.07.2017	78/1	2.616,00	9	6	4A
3	3	YENİ YAPI	14.07.2017	78/2	2.608,49	9	6	4A
4	4	YENİ YAPI	14.07.2017	78/3	3.164,61	15	6	4A
5	5	YENİ YAPI	14.07.2017	78/4	3.347,83	14	6	4A
6	6	YENİ YAPI	14.07.2017	78/5	3.041,83	12	5	4A
7	7	YENİ YAPI	14.07.2017	78/6	3.068,71	12	5	4A
8	8	YENİ YAPI	14.07.2017	78/7	3.014,94	12	5	4A
9	9	YENİ YAPI	14.07.2017	78/8	3.056,60	12	5	4A
10	10	YENİ YAPI	14.07.2017	78/9	3.065,53	12	5	4A
11	11	YENİ YAPI	14.07.2017	78/10	3.080,94	12	5	4A
12	12	YENİ YAPI	14.07.2017	78/11	3.187,34	11	6	4A
13	13	YENİ YAPI	14.07.2017	78/12	3.022,14	10	5	4A
14	14	YENİ YAPI	14.07.2017	78/13	2.284,80	8	6	4A
15	15	YENİ YAPI	14.07.2017	78/14	2.574,58	9	6	4A
16	16	YENİ YAPI	14.07.2017	78/15	2.562,02	9	6	4A
17	17	YENİ YAPI	14.07.2017	78/16	3.024,45	10	7	4A
18	18	YENİ YAPI	14.07.2017	78/17	2.984,79	10	7	4A
19	19	YENİ YAPI	14.07.2017	78/18	2.951,52	10	6	4A
20	OTOPARK	YENİ YAPI	14.07.2017	78/19	43.990,09	0	0	3A
21	İSTİNAT DUVARI	YENİ YAPI	14.07.2017	78/20	844,71	0	0	2A
TOPLAM					100483,14	208		

380 ADA 84 PARSEL								
SIRA	BLOK	RUHSAT	TARİH	SAYI	İNŞAAT	BB.	KAT	YAPI
1	1	TADİLAT	16.07.2021	40	3.017,55	11	7	4A
2	2	TADİLAT	16.07.2021	40/1	2.722,66	8	6	4A
3	3	TADİLAT	16.07.2021	40/2	2.729,01	8	6	4A
4	4	TADİLAT	16.07.2021	40/3	3.470,95	13	6	4A
5	5	TADİLAT	16.07.2021	40/4	3.655,50	12	6	4A
6	6	TADİLAT	16.07.2021	40/5	2.472,99	8	5	4A
7	7	TADİLAT	16.07.2021	40/6	3.076,90	10	5	4A
8	8	TADİLAT	16.07.2021	40/7	3.036,60	10	5	4A
9	9	TADİLAT	16.07.2021	40/8	3.087,12	10	5	4A
10	10	TADİLAT	16.07.2021	40/9	3.088,15	10	5	4A
11	11	TADİLAT	16.07.2021	40/10	3.101,70	10	5	4A
12	12	TADİLAT	16.07.2021	40/11	2.476,40	8	6	4A
13	13	TADİLAT	16.07.2021	40/12	2.343,57	7	5	4A
14	14	TADİLAT	16.07.2021	40/13	2.365,94	7	5	4A
15	15	TADİLAT	16.07.2021	40/14	2.327,55	8	6	4A
16	16	TADİLAT	16.07.2021	40/15	2.473,02	7	6	4A
17	17	TADİLAT	16.07.2021	40/16	2.696,45	8	6	4A
18	18	TADİLAT	16.07.2021	40/17	2.532,52	8	7	4A
19	19	TADİLAT	16.07.2021	40/18	3.094,67	22	6	4A
20	20	TADİLAT	16.07.2021	40/19	3.163,18	1	6	4A
21	OTOPARK	TADİLAT	16.07.2021	40/20	44.627,27	0	0	3A
22	İSTİNAT DUVARI	TADİLAT	16.07.2021	40/21	644,71	0	0	2A
TOPLAM					102204,4	186		

1353 ADA 4 PARSEL								
SIRA	BLOK	RUHSAT	TARİH	SAYI	İNŞAAT	BB.	KAT	YAPI
1	1	YENİ YAPI	14.07.2017	79	2.973,84	10	6	4A
2	2	YENİ YAPI	14.07.2017	79/1	3.023,37	10	7	4A
3	3	YENİ YAPI	14.07.2017	79/2	2.676,34	9	6	4A
4	4	YENİ YAPI	14.07.2017	79/3	2.395,13	5	6	4A
5	5	YENİ YAPI	14.07.2017	79/4	2.586,94	9	5	4A
6	6	YENİ YAPI	14.07.2017	79/5	2.254,04	7	6	4A
7	7	YENİ YAPI	14.07.2017	79/6	3.054,98	10	6	4A
8	8	YENİ YAPI	14.07.2017	79/7	3.086,53	7	6	4A
9	9	YENİ YAPI	14.07.2017	79/8	3.022,12	10	6	4A
10	10	YENİ YAPI	14.07.2017	79/9	3.248,91	11	5	4A
11	11	YENİ YAPI	14.07.2017	79/10	2.979,45	10	7	4A
12	12	YENİ YAPI	14.07.2017	79/11	2.303,55	8	7	4A
13	13	YENİ YAPI	14.07.2017	79/12	3.420,60	13	6	4A
14	14	YENİ YAPI	14.07.2017	79/13	3.784,57	12	6	4A
15	15	YENİ YAPI	14.07.2017	79/14	2.539,89	9	6	4A
16	16	YENİ YAPI	14.07.2017	79/15	2.038,59	10	5	4A
17	17	YENİ YAPI	14.07.2017	79/16	2.956,95	10	5	4A
18	18	YENİ YAPI	14.07.2017	79/17	3.045,87	10	6	4A
19	19	YENİ YAPI	14.07.2017	79/18	2.987,54	10	6	4A
20	20	YENİ YAPI	14.07.2017	79/19	2.352,42	8	6	4A
21	21	YENİ YAPI	14.07.2017	79/20	2.215,38	5	6	4A
22	22	YENİ YAPI	14.07.2017	79/21	3.011,36	7	5	4A
23	23	YENİ YAPI	14.07.2017	79/22	3.041,28	7	5	4A
24	24	YENİ YAPI	14.07.2017	79/23	2.702,19	1	4	4A
25	OTOPARK	YENİ YAPI	14.07.2017	79/24	55.393,01	0	0	3A
26	İSTİNAT DUVARI	YENİ YAPI	14.07.2017	79/25	447,46	0	0	2A
TOPLAM					123542,31	208		

1353 ADA 4 PARSEL								
SIRA	BLOK	RUHSAT	TARİH	SAYI	İNŞAAT	BB.	KAT	YAPI
1	1	TADİLAT	14.10.2021	59	2.974,76	10	6	4A
2	2	TADİLAT	14.10.2021	59/1	3.207,84	10	7	4A
3	3	TADİLAT	14.10.2021	59/2	2.585,70	8	5	4A
4	4	TADİLAT	14.10.2021	59/3	2.336,63	5	5	4A
5	5	TADİLAT	14.10.2021	59/4	2.544,47	9	5	4A
6	6	TADİLAT	14.10.2021	59/5	2.254,64	7	6	4A
7	7	TADİLAT	14.10.2021	59/6	3.057,07	10	6	4A
8	8	TADİLAT	14.10.2021	59/7	3.082,69	7	6	4A
9	9	TADİLAT	14.10.2021	59/8	3.025,19	10	6	4A
10	10	TADİLAT	14.10.2021	59/9	2.981,50	11	5	4A
11	11	TADİLAT	14.10.2021	59/10	3.016,71	11	7	4A
12	12	TADİLAT	14.10.2021	59/11	2.313,61	8	7	4A
13	13	TADİLAT	14.10.2021	59/12	3.837,49	14	6	4A
14	14	TADİLAT	14.10.2021	59/13	3.751,60	12	6	4A
15	15	TADİLAT	14.10.2021	59/14	3.019,99	9	5	4A
16	16	TADİLAT	14.10.2021	59/15	3.042,21	10	5	4A
17	17	TADİLAT	14.10.2021	59/16	2.958,16	10	5	4A
18	18	TADİLAT	14.10.2021	59/17	3.047,24	10	6	4A
19	19	TADİLAT	14.10.2021	59/18	2.995,05	10	6	4A
20	20	TADİLAT	14.10.2021	59/19	2.352,21	8	6	4A
21	21	TADİLAT	14.10.2021	59/20	2.211,49	5	6	4A
22	22	TADİLAT	14.10.2021	59/21	3.011,44	7	6	4A
23	23	TADİLAT	14.10.2021	59/22	3.079,07	8	5	4A
24	24	TADİLAT	14.10.2021	59/23	3.408,56	8	5	4A
25	KAPALI OTOPARK + HAVUZ	TADİLAT	14.10.2021	59/24	53.303,50	0	0	3A
26	İSTİNAT DUVARI	TADİLAT	14.10.2021	59/25	447,46	0	0	2A
TOPLAM					123846,3	217		

1352 ADA 11 PARSEL								
SIRA	BLOK	RUHSAT	TARİH	SAYI	İNŞAAT	BB.	KAT	YAPI
1	1	YENİ YAPI	14.07.2017	80	2.966,92	10	5	4A
2	2	YENİ YAPI	14.07.2017	80/1	2.337,20	8	5	4A
3	3	YENİ YAPI	14.07.2017	80/2	2.278,19	9	6	4A
4	4	YENİ YAPI	14.07.2017	80/3	3.025,00	12	7	4A
5	5	YENİ YAPI	14.07.2017	80/4	3.007,43	10	6	4A
6	6	YENİ YAPI	14.07.2017	80/5	3.062,59	10	8	4A
7	7	YENİ YAPI	14.07.2017	80/6	3.604,13	16	8	4A
8	8	YENİ YAPI	14.07.2017	80/7	2.316,11	8	8	4A
9	9	YENİ YAPI	14.07.2017	80/8	2.229,67	8	8	4A
10	10	YENİ YAPI	14.07.2017	80/9	2.896,02	16	7	4A
11	11	YENİ YAPI	14.07.2017	80/10	2.883,15	16	6	4A
12	12	YENİ YAPI	14.07.2017	80/11	2.883,02	16	5	4A
13	OTOPARK	YENİ YAPI	14.07.2017	80/12	32.990,02	0	0	3A
14	İSTİNAT DUVARI	YENİ YAPI	14.07.2017	80/13	965,74	0	0	2A
TOPLAM					67445,19	139		

1352 ADA 11 PARSEL								
SIRA	BLOK	RUHSAT	TARİH	SAYI	İNŞAAT	BB.	KAT	YAPI
1	1	TADİLAT	30.06.2022	47	2.964,63	10	5	4A
2	2	TADİLAT	30.06.2022	47/1	2.472,33	8	5	4A
3	3	TADİLAT	30.06.2022	47/2	2.292,85	9	6	4A
4	4	TADİLAT	30.06.2022	47/3	3.025,33	12	7	4A
5	5	TADİLAT	30.06.2022	47/4	3.008,41	10	6	4A
6	6	TADİLAT	30.06.2022	47/5	3.062,74	10	7	4A
7	7	TADİLAT	30.06.2022	47/6	3.655,05	16	8	4A
8	8	TADİLAT	30.06.2022	47/7	2.322,48	8	7	4A
9	9	TADİLAT	30.06.2022	47/8	2.237,16	8	7	4A
10	10	TADİLAT	30.06.2022	47/9	2.898,93	16	6	4A
11	11	TADİLAT	30.06.2022	47/10	2.884,27	16	5	4A
12	12	TADİLAT	30.06.2022	47/11	3.141,26	17	5	4A
13	OTOPARK	TADİLAT	30.06.2022	47/12	30.634,75	0	0	3A
14	İSTİNAT DUVARI	TADİLAT	30.06.2022	47/13	965,74	0	0	2A
TOPLAM					65565,93	140		

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

558 ada 1 parsel üzerinde yer alacak taşınmazların yapı denetim işlemini Metsis Yapı Denetim Ltd. Şti. firması gerçekleştirecek olup açık adresi Güneşli Mahallesi Bağlar Sokak no:12/4 Bağcılar İstanbul'dur.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili olarak hazırlanan projeler tarafımıza gönderilmiştir. Değerleme bu projelere istinaden yapılmıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan projelerin inşaatı devam etmekte olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ,



güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürler ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur.

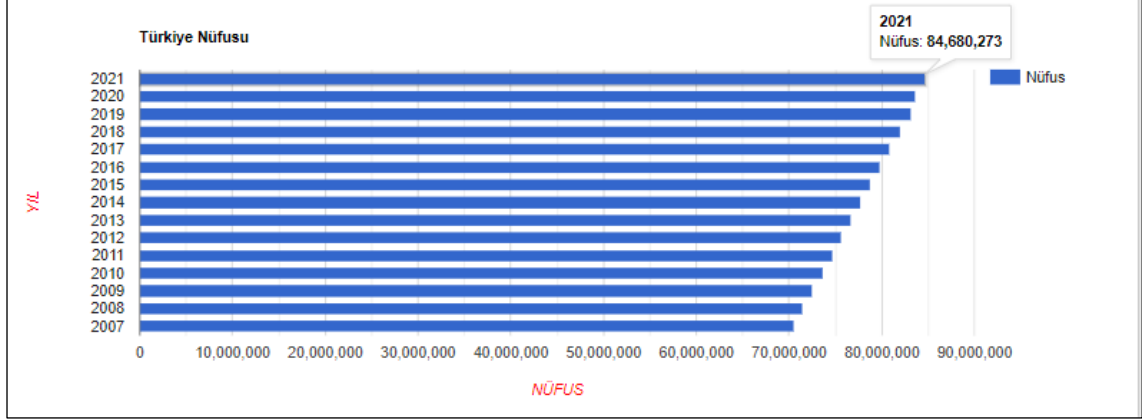
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

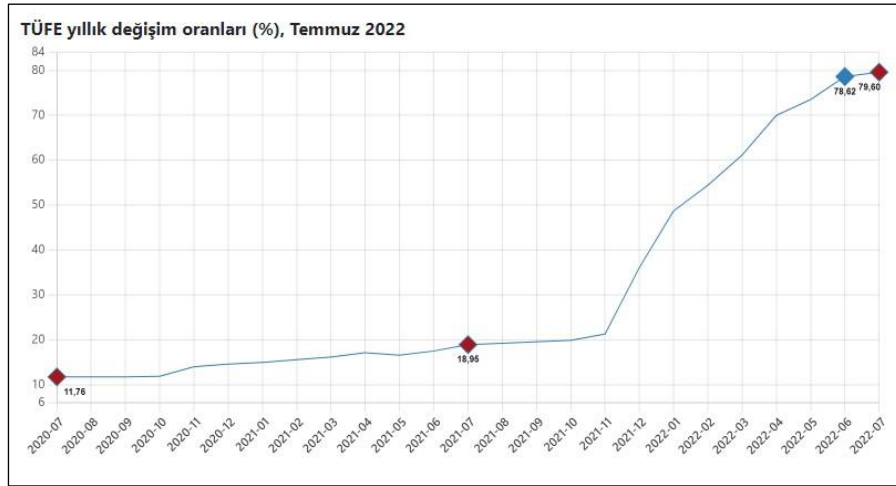
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

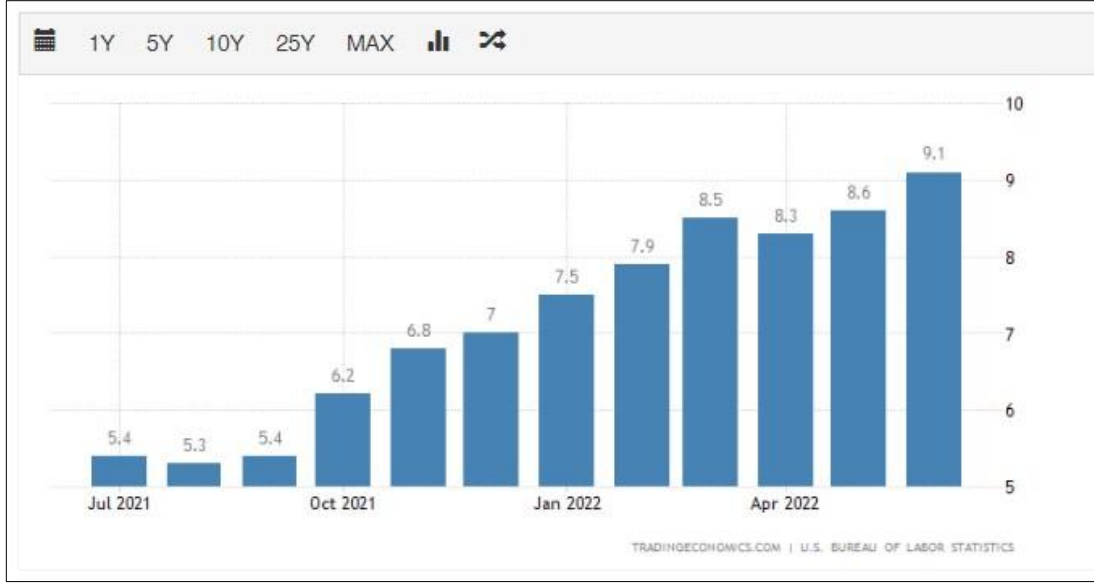


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

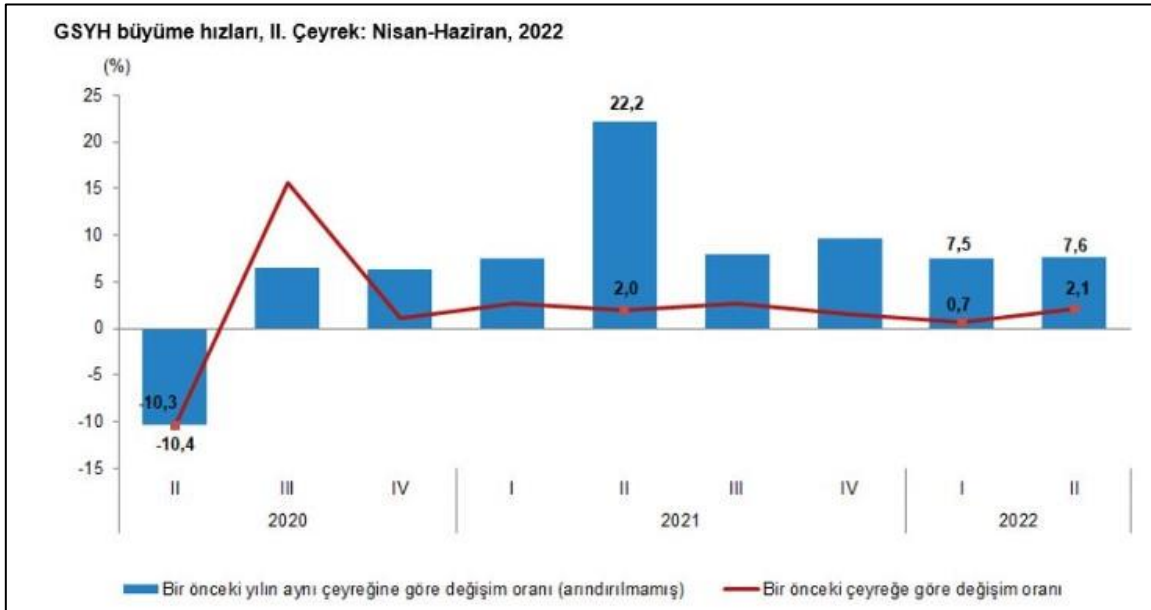


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %2,37, bir önceki yılın Aralık ayına göre %45,72, bir önceki yılın aynı ayına göre %79,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %49,65 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

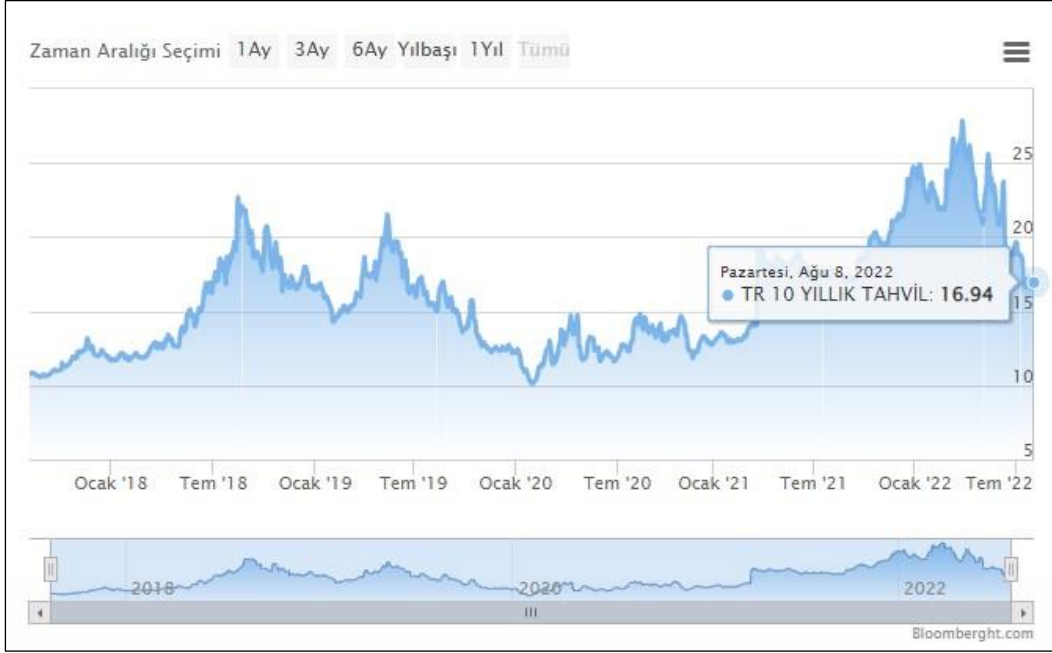


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 2022 Ağustos ayı itibariyle %9,1 seviyesine gelmiştir.

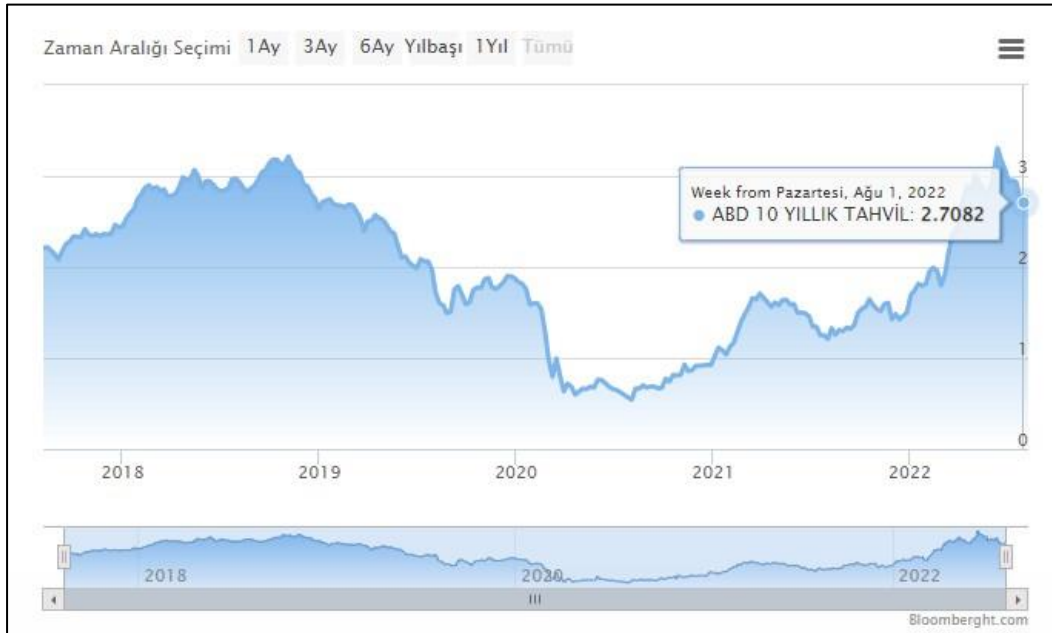
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



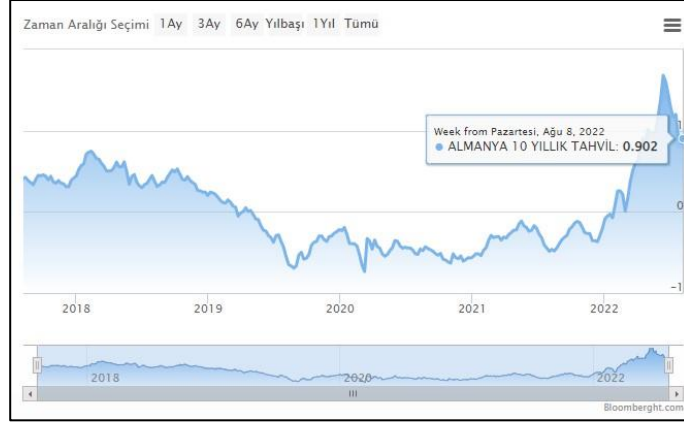
GSYH 2022 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,6 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %26,6, hizmet faaliyetleri %18,1, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %11,0, sanayi %7,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %5,3, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, diğer hizmet faaliyetleri %1,9 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,7 arttı. Tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,9 ile inşaat sektörü ise %10,9 azaldı.

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ağustos 2022 itibariyle ortalama %17 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

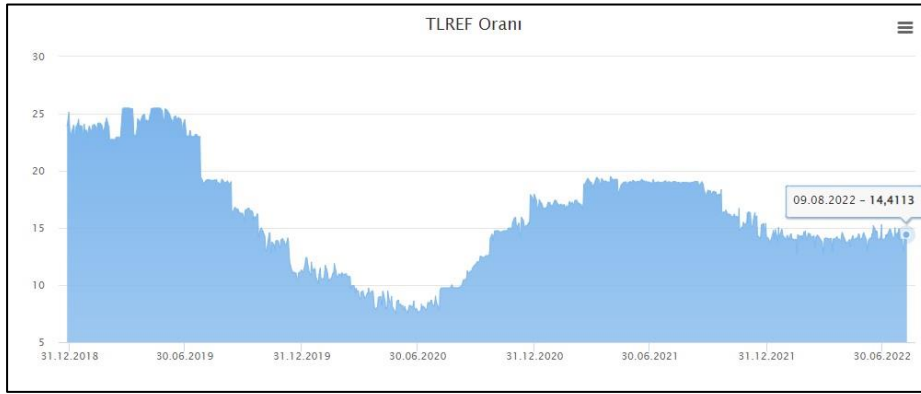


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle düşüşe geçmiştir. 2021 yılından itibaren ise artış eğiliminde olup Ağustos 2022 itibariyle ortalama %2,7 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2022 Ocak ayından sonra 0 üzerine çıkmıştır. Bu süre zarfından sonra artış eğiliminde olup Ağustos 2022 itibariyle ortalama % 0,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim sonrası %18-19 seyrine devam etmiş olup Kasım ayı itibariyle düşüşe geçmiştir. Ağustos ayı itibariyle %14-15 aralığında seyrine devam etmektedir.

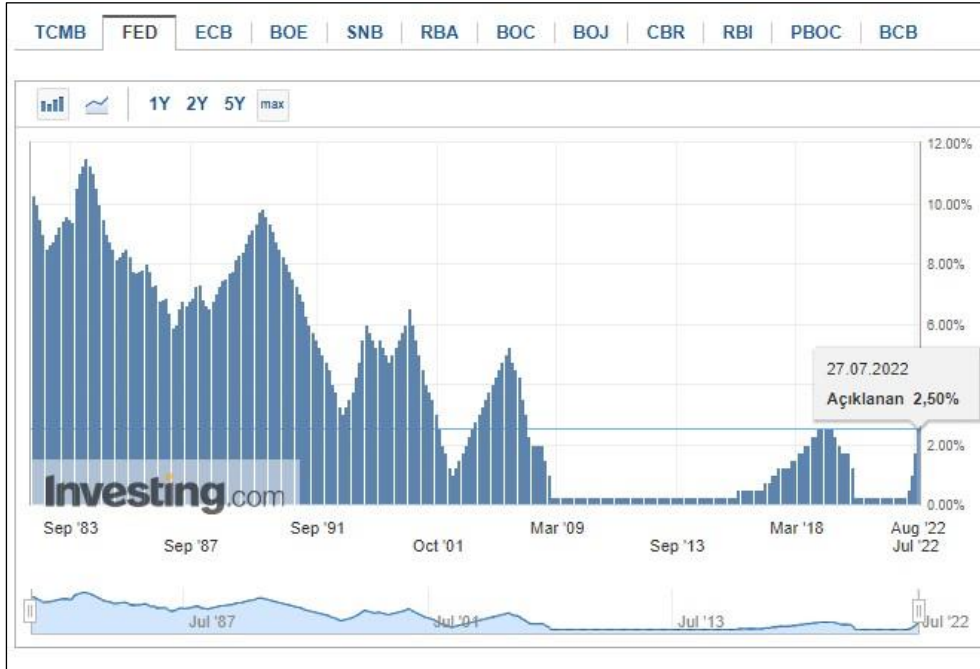


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekim itibariyle 0,5% altına düşse de Mart 2022 itibariyle yukarı yönlü seyretilmektedir. Ağustos ayı itibariyle %2,28 seviyesindedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 14,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %13,00 tür.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle yukarı yönlü seyretmiştir. Temmuz 2022 itibariyle 2,50 % seviyelerindedir.

Δ Risksiz Getiri Oranları

RİSKSİZ GETİRİ ORANLARI								
Moody's	S&P	Fitch	(1/1/22)					
by Ergun UNUTMAZ			Açıklama	Güncelleme	Hisse Senedi Risk Primi	Ölke Riski	Temerrüt Farkı	Risksiz Getiri Oranı
Almanya (GER)	(GER)						% 0,00	% 0,85
ABD (USA)	(USA)						% 0,00	% 2,83
Aaa	AAA	AAA	En yüksek kalite					
Türkiye (TUR)	(TUR)						% 3,83	% 20,35
	B+			13 Ara 2021			% 3,83	% 20,35
	B2	B+	Oldukça spekülative	12 Şub 2022			% 4,68	% 19,50
				14 Eyl 2020				
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (TUR):			% 24,180	14 Nis 2022	% 9,68	% 5,44		
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (GER):			% 0,849	14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00		
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (USA):			% 2,828	14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00		

Temerrüt farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.
10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri ise World Government Bonds üzerinden çekilmiştir.

Nisan ayı itibarıyla yapılan araştırmada risksiz getiri oranları belirlenmiştir. Hisse senedi risk primleri oranları getiri oranı olarak kabul edilebilirken, Türkiye'nin ülke riski, yatırımcının güveninin azalması gibi durumlar dikkate alınarak %5-6 seviyelerinin üzerindedir. (ergununutmaz.com)

Δ Türkiye CDS Risk Primi ;



Türkiye'nin kredi ödeyebilme durumunu gösteren ve risk primi olarak adlandırılan "5 yıllık CDS göstergesi" 800 baz puanı aşarak 2008 yılı sonrası en yüksek seviyelerine çıktı. Rapor tarihinde ise bir miktar düşüşler 700-750 baz puan aralığında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

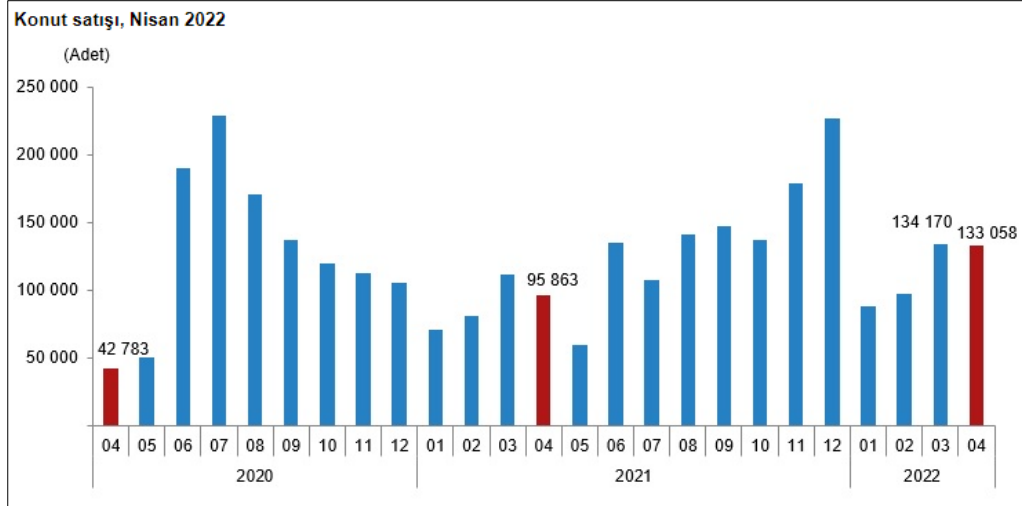


Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumsuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

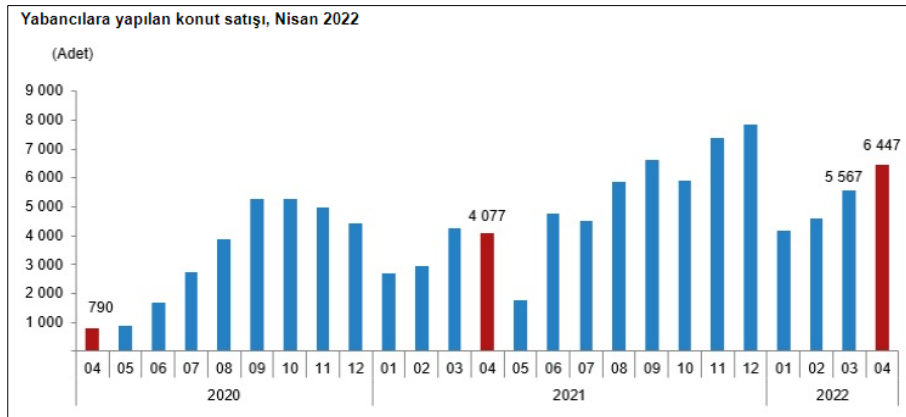
Türkiye genelinde konut satışları 2022 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,8 artarak 133 bin 58 oldu. Konut satışlarında İstanbul, 26 bin 330 konut satışı ve %19,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 12 bin 195 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 8 bin 459 konut satışı ve %6,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 25'er konut ile Ardahan ve Hakkari, 47 konut ile Bayburt oldu.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %82,9 artış göstererek 32 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %55,1 artışla 100 bin 372 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların, 7 bin 239'u; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 724'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 artarak 101 bin 28 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,9 artışla 352 bin 749 oldu.

	Nisan			Ocak - Nisan		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	133 058	95 863	38,8	453 121	358 913	26,2
İpotekli satış	32 030	17 514	82,9	100 372	64 730	55,1
Diğer satış	101 028	78 349	28,9	352 749	294 183	19,9
Satış durumuna göre toplam satış	133 058	95 863	38,8	453 121	358 913	26,2
İlk el satış	36 421	29 212	24,7	130 858	109 582	19,4
İkinci el satış	96 637	66 651	45,0	322 263	249 331	29,3

Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,1 artarak 6 bin 447 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,8 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 564 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 970 konut satışı ile Antalya, 333 konut satışı ile Ankara izledi.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

360 ada 3 parsel; 19.877,9m² yüzölçümüne sahip, amorf formda, Katar Caddesine cepheli durumda, düz bir arazi yapısına sahip olup yapılaşmaya engel bir unsur bulunmamaktadır.

360 ada 64 parsel 27.980,00 m² yüz ölçümüne sahip, amorf formda, Hamamüstü Sokağa cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir yapıya sahip olup yapılaşmaya engel bir unsur bulunmamaktadır.

380 ada 18 parsel 1.719,96 m² yüz ölçümüne sahip, amorf formda, Tepeüstü Sokağa cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir yapıya sahip olup yapılaşmaya engel bir unsur bulunmamaktadır.

380 ada 38 parsel 5.895,10 m² yüz ölçümüne sahip, amorf formda, Kaplıcalar Caddesi ve Tepeüstü Sokağa cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir yapıya sahip olup yapılaşmaya engel bir unsur bulunmamaktadır.

380 ada 84 parsel 26.212,23 m² yüz ölçümüne sahip, amorf formda, Kaplıcalar Caddesi ve Tepeüstü Sokağa cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde Nidapark İstinye Projesi kapsamında ruhsatlandırılmış, 1, 2, 3, ..., 19 nolu bloklar olarak adlandırılan bloklar ve otopark bloğu bulunmaktadır.

1352 ada 11 parsel 15.280,78 m² yüz ölçümüne sahip, amorf forma, Tepeüstü Sokağa cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde 12 bloktan oluşan Nidapark İstinye projesinin inşaatı devam etmektedir. 1, 2, 3, ..., 12 nolu bloklar olarak adlandırılan bloklar ve otopark bloğu bulunmaktadır.

1352 ada 12 parsel 244,84 m² yüz ölçümüne sahip, amorf forma, Tepeüstü Sokağa cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde 12 bloktan oluşan Nidapark İstinye projesinin inşaatı devam etmektedir.

1353 ada 4 parsel 32.277,27 m² yüz ölçümüne sahip, amorf forma, Katar Caddesi ile Sulh Sokağa cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde 1, 2, 3, ..., 24 nolu bloklar olarak adlandırılan bloklar ve otopark bloğu bulunmaktadır.

Nidapark İstinye Projesi'nde toplamda 542 bağımsız bölüm bulunmaktadır ve dağılım şu şekildedir;

1353 ada 4 parsel üzerinde; 209 apart ünite, 6 dükkan, 1 sosyal tesis, 1 spor salonu

1352 ada 11 parsel üzerinde; 134 apart ünite, 3 dükkan, 1 sosyal tesis, 1 spor salonu

380 ada 84 parsel üzerinde; 178 apart ünite, 5 dükkan, 2 sosyal tesis, 1 spor salonu.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmazlar üzerinde inşa faaliyetleri devam etmekte olup ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde inşa faaliyetleri devam eden yapılar için yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Nidapark İstinye Projesi inşaatı bulunmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın konumda, aynı yapılaşma şartlarında ve aynı imarlı, 1.417 m2 alanlı parsel, 30.000.000-TL bedel ile satılmıştır. Konu taşınmazların emsale göre deniz manzarası avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0 541 978 31 80

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsale göre konum bakımından avantajlıdır.

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın konumda, aynı yapılaşma şartlarında ve aynı imarlı, 880 m2 alanlı parsel, 16.300.000-TL bedel ile satılmıştır. Konu taşınmazların emsale göre deniz manzarası avantajı bulunmaktadır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsale göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 541 978 31 80

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın konumda, kaks: 0,75, hmax 15,5 yapılaşma koşullarına haiz, "konut" imarlı, 880 m2 alanlı parsel, 16.300.000-TL bedel ile satılmıştır. Konu taşınmazların emsale göre deniz manzarası avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 532 333 31 33

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsale göre konum bakımından avantajlıdır

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın konumda, aynı yapılaşma şartlarında ve aynı imarlı, 634 m2 alanlı parsel, 14.000.000-TL bedel ile satılmıştır. Emsal konu taşınmazlar yakın konumludur. Konu taşınmazların emsale göre deniz manzarası avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 533 657 46 48

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsale göre konum bakımından avantajlıdır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA							
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	1.417,00m ²		880,00m ²		244,00m ²		634,00m ²	
Satış fiyatı	30.000.000 TL		16.300.000 TL		6.000.000 TL		14.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	21.171 TL		18.523 TL		24.590 TL		22.082 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	70%	+	70%	+	70%	+	70%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	34.933 TL		30.563 TL		40.574 TL		36.435 TL	
Ortalama Birim fiyat	35.626TL/m²							

Emsal 5 [Satılık Konut]: E5: Nidapark İstinye projesinde konumlu, 2+1 oda hacimli, 171 m2 olarak beyan edilen daire 20.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Nidapark Emlak: 530 603 58 87

Emsal 6 [Satılık Konut]: Nidapark İstinye projesinde konumlu, 3+1 oda hacimli, 248 m2 olarak beyan edilen daire 27.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Versatie Emlak: 533 696 49 61

Emsal 7 [Satılık Konut]: Nidapark İstinye projesinde konumlu, 4+1 oda hacimli, 462 m2 olarak beyan edilen daire 53.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Level Emlak: 533 554 17 56

Emsal 8 [Satılık Konut]: Nidapark İstinye projesinde konumlu, 4+1 oda hacimli, 378 m2 olarak beyan edilen, 320 m2 olduğu tahmin edilen daire 44.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Lux Emlak: 530 707 49 29

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
İçerik								
Brüt alanı (m ²)	171,00m ²		248,00m ²		462,00m ²		378,00m ²	
Satış fiyatı	20.000.000 TL		27.000.000 TL		53.000.000 TL		44.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	116.959 TL		108.871 TL		114.719 TL		116.402 TL	
Pazarlık	7%	-	7%	-	7%	-	7%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	108.772 TL		101.250 TL		106.688 TL		108.254 TL	
Ortalama Birim fiyat	106.241TL/m²							

Taşınmazların bulunduğu bölgede ticari potansiyel düşük olup, ticari gayrimenkul sayısı oldukça azdır. Bu sebeple ticari nitelikli taşınmazlar genellikle sahil kesiminde yer almaktadır. Bu bölümde ticari nitelikte taşınmazlar oldukça yüksek birim değere sahiptir.

Δ Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

List İstinye

2020 Yılında İstinye bölgesinde toplam 28 bin metrekarelik bir alana inşa edilmiştir. Site içerisinde 14 blokta toplam 150 daire bulunmaktadır. Projede oyun alanları, aerobik ve pilates salonu, fitness, bay ve bayan sauna, yüzme havuzları, medya salonu gibi birçok sosyal alanı mevcuttur



Panavia Panaroma

2013 Yılında İstinye bölgesinde toplam 6.932 metrekarelik bir alana inşa edilmiştir. Site içerisinde 5 blokta toplam 60 daire bulunmaktadır. Projede oyun alanları, aerobik ve pilates salonu, fitness, bay ve bayan sauna, yüzme havuzu gibi birçok sosyal alanı mevcuttur

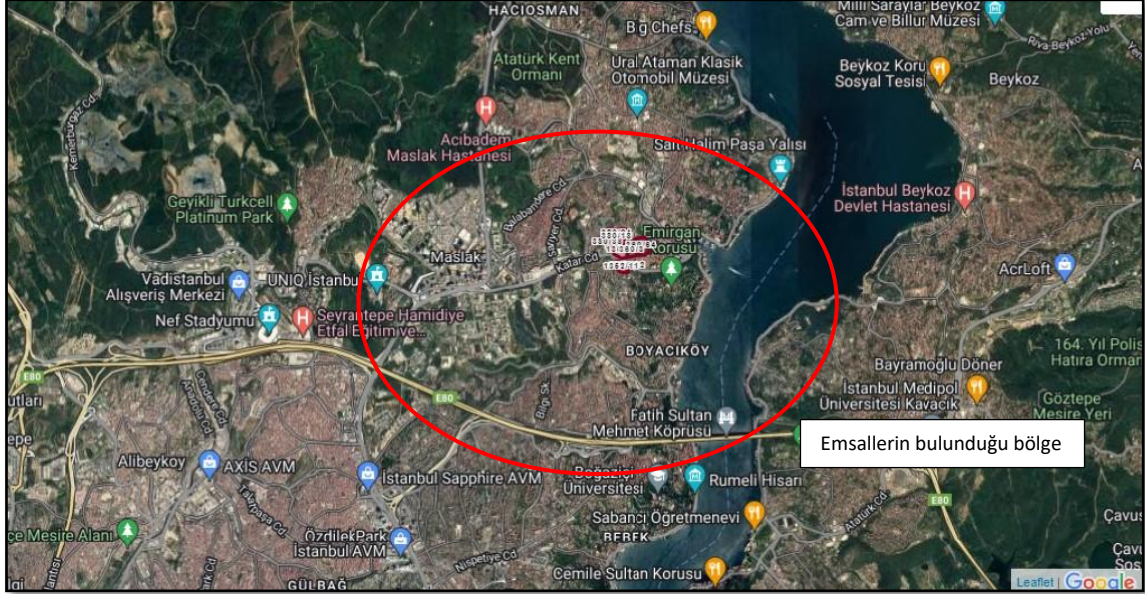


Maritza İstinye

2020 Yılında İstinye bölgesinde toplam 6.500 metrekarelik bir alana inşa edilmiştir. Site içerisinde 6 blokta toplam 30 daire bulunmaktadır. Projede oyun alanları, aerobik ve pilates salonu, fitness, bay ve bayan sauna, yüzme havuzu gibi birçok sosyal alanı mevcuttur



Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda Turizm Tesisi imarlı parseller için ortalama birim değer 35.000 TL/m² civarında olup park ve eğitim tesisi imarlı parseller ise yaklaşık %50 daha düşük değerlere sahiptir.

Bölgede benzer konseptteki projelerde konut nitelikli taşınmazların birim değeri 80.000-110.000 TL/m² aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların birim değeri 80.000-125.000 TL/m² aralığında değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık, Konut, Konut+Ticaret ve Turizm Tesisi imarlı arsa birim değerlerinin 30.000 TL – 40.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları dikkate alınarak arsa değerleri tespit edilmiştir.

Rapora konu taşınmazlar için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri **3.445.000.000,-TL** olarak takdir edilmiştir. Değer detayı rapor ekinde verilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Ekspertize konu taşınmaz için arsa değeri pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa değeri varsayımlara dayanmadığından esas kabul edilmiştir. Yukarıda belirtilen birim değerlere göre arsa değeri hesaplanmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Ekspertize konu taşınmazlardan 380 ada 84 parsel, 1352 ada 11 parsel ve 1353 ada 4 parseller üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %54,44 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parseller üzerinde tadilat yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 291616,62 m²'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 4-A 'dır. 4-A yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2022 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre 4.580 TL/m²'dir. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin 9.500, TL/m² olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır.

Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%54,44) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri : 291436,62 m² x 9.500 TL/m² x 0,5444 (inş. Seviyesi) = 1.507.251.911,32 TL olarak belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri : 3.445.000.000,00 TL
Toplam Yapı Değeri : 1.507.251.911,32 TL
Proje'nin Toplam Mevcut Değeri : 4.952.251.911,32 TL olarak belirlenmiştir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı %51,10 olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir.

Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Bu durumlar dikkate alınarak tespit edilen arsa değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiğine kanaat getirilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parseller üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatlarına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. 1352 ada 12 parsel, 360 ada 3 parsel, 360 ada 64 parsel ise müşterek medhal olarak ayrılmış olup emsal hesabına dahil edilmemiştir. 1352 ada 12 parsel mevcut imar durumu sebebiyle emsal hesabına dahil edilmemiş olup 380 ada 18 parsel ise alana dahil edilmiştir.

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında 2022 yılı itibariyle başlanan projenin yaklaşık 2 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaatin devam ediyor olması sebebiyle ilk yıl %75, 2. yıl %25'lik bir ilerleme ile 2 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl için inşaat maliyet birim değeri 9.500 TL/m² ile inşaat başlanacağı, takip eden yılda %30'lık artış ile devam edeceği düşünülmüştür.

Projede yer alan konutların ilk yıl %75, takip eden yılda ise %25 olarak satışının tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl için konut birim değeri 80.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. 2.yıl %30 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Proje içerisinde ticari nitelikli bağımsız bölümler de bulunmaktadır. Ticari ünitelerin tamamının satışının 2. Yılda gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ticari üniteler için birim fiyat 80.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü hasılatı 10.517.262.793,96 TL olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,

- a. Değerlenen varlığın türü,
- b. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- c. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- d. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- e. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %22 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %1,5-2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2022 yılı indirgeme oranı %24 olarak belirlenmiştir. Takip eden yıllarda ise indirgeme oranının %24 bandında olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri 10.189.368.772,11 TL olarak öngörülmüştür. Bu bedel üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş. hasılat payı ilgili sözleşmeler gereği %51,10 olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%65 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %45-%55 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsellerin, proje ve boş arazi değerleri Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında, mevcut ruhsat ve eki mimari projesine göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsellerin tamamı değerlendirilme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımı yöntemi ile ilgili arsanın hali hazır değeri KDV hariç toplam **3.445.000.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken Gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **10.189.368.772,11 TL**, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin %51,10'luk payına düşen gelirin bugünkü değeri **5.206.767.442,55 TL** olarak belirlenmiştir.

İlave olarak projenin bağımsız bölüm bazında satışa esas anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerleri de tespit edilmiş ve bu değerler rapor ekinde belirtilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

6.3 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde kısıtlayıcı nitelikte herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiştir. Parsel üzerinde yer alacak proje inşaatına devam etmektedir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360/3, 360/64, 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11, 1352/12, 1353/4 numaralı ada/parsel numaralı taşınmazların güncel değer tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin tamamlanması durumundaki projenin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda mevcut proje ve arsaların piyasa şartlarına göre tespit edilen ve belirlenen değerleri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

Böylelikle;

DEĞER DETAYI	TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	₺4.952.251.911,32
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	₺5.843.657.255,35
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺3.445.000.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	₺10.189.368.772,11
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺5.206.767.442,55

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 18,2009 TL 'dir.*

Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Arsa Değer Detayı

Δ Nakit Akışı,

Δ Bağımsız Bölüm Bazında Değerler

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi

Δ Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi

Δ Onaylı Tahsis Listesi

Δ Tahsis Planları

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri