

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİNDE YER ALAN NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.11.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	05.11.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2020
<b>RAPOR NO</b>	EML-2008069
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	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
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	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
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ahmet İPEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerleme 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** - 555 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapular (kopya)
- Ek 8** - Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller
- Ek 12** - Yönetim Planı

## **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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme 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 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 listesinde 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 değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2008069 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet İPEK 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 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

### 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	31.12.2020

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	1.487.240.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.351.515.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.968.149.344 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	2.027.724.315 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 (m<sup>2</sup>) : 26.212,23 m<sup>2</sup>  
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 (m<sup>2</sup>) : 15.280,78 m<sup>2</sup>  
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 (m<sup>2</sup>) : 32.277,27 m<sup>2</sup>  
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 (m<sup>2</sup>) : EKTEDİR  
Vasfı : EKTEDİR  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI  
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 <sup>2</sup>	Tarla	Bağlar Hilali	10041	3	281	11.10.2016
360	64	27.980,00 m <sup>2</sup>	Tarla	Ayazma	5458	9	829	12.06.2014
380	18	1.719,96 m <sup>2</sup>	Tarla	Balaban Dere	10041	6	584	11.10.2016
380	38	5.895,10 m <sup>2</sup>	Tarla	Balaban Dere	10041	13	254	11.10.2016
1352	12	244,84 m <sup>2</sup>	Arsa		6065	35	3375	21.06.2017

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 03.12.2020 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)

\*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)

*(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 1353 ada 4 parselde yer alan taşınmazların her birinde müşterek;**

\*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 parsel, 380 ada 38 parsel, 1352 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.**

*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 Boğaziçin 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 sunularak uygulama yapılacaktır.

380 ada 38 parsel sayılı yer, Boğaziçin 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 sunularak yapılacaktır.

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 sunularak uygulama yapılacaktır.

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 <sup>2</sup>	Park	
360 / 64	27.980,00 m <sup>2</sup>	Park	
380 / 18	1.719,96 m <sup>2</sup>	Turizm Tesis Alanı	KAKS: 1,00, Hmax: 9,50
380 / 38	5.895,10 m <sup>2</sup>	Eğitim Tesis Alanı	
380 / 84	26.212,23 m <sup>2</sup>	Turizm Tesis Alanı	KAKS: 1,00, Hmax: 9,50
1352 / 11	15.280,78 m <sup>2</sup>	Turizm Tesis Alanı	KAKS: 1,00, Hmax: 9,50
1352 / 12	244,84 m <sup>2</sup>	Turizm Tesis Alanı	KAKS:0,10
1353 / 4	32.277,27 m <sup>2</sup>	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 kau.i.p notları ve İstanbul İmar Yönetmeliği ile otopark yönetmeliği geçerlidir.
4. Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğüne 03.01.2003 tarihinde onaylanmış Boğaz Geri Görünüm 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 yapıлып 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 sosyal 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 sunularak uygulama yapılacaktır.



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 alanı 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, topografya, 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 silüet 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 inşaatı 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 <sup>2</sup>	7	IV-A
380 / 84	2	14.07.2017	78/1	Yeni Yapı	Otel	9	2.616,00 m <sup>2</sup>	6	IV-A
380 / 84	3	14.07.2017	78/2	Yeni Yapı	Otel	9	2.608,49 m <sup>2</sup>	6	IV-A
380 / 84	4	14.07.2017	78/3	Yeni Yapı	Otel	12	3.164,61 m <sup>2</sup>	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	3			
380 / 84	5	14.07.2017	78/4	Yeni Yapı	Otel	12	3.347,83 m <sup>2</sup>	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	2			
380 / 84	6	14.07.2017	78/5	Yeni Yapı	Otel	12	3.041,83 m <sup>2</sup>	5	IV-A
380 / 84	7	14.07.2017	78/6	Yeni Yapı	Otel	12	3.068,71 m <sup>2</sup>	5	IV-A
380 / 84	8	14.07.2017	78/7	Yeni Yapı	Otel	12	3.014,94 m <sup>2</sup>	5	IV-A
380 / 84	9	14.07.2017	78/8	Yeni Yapı	Otel	12	3.056,60 m <sup>2</sup>	5	IV-A
380 / 84	10	14.07.2017	78/9	Yeni Yapı	Otel	12	3.065,53 m <sup>2</sup>	5	IV-A
380 / 84	11	14.07.2017	78/10	Yeni Yapı	Otel	12	3.080,94 m <sup>2</sup>	5	IV-A
380 / 84	12	14.07.2017	78/11	Yeni Yapı	Otel	10	3.187,34 m <sup>2</sup>	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	1			
380 / 84	13	14.07.2017	78/12	Yeni Yapı	Otel	10	3.022,14 m <sup>2</sup>	5	IV-A
380 / 84	14	14.07.2017	78/13	Yeni Yapı	Otel	8	2.284,80 m <sup>2</sup>	6	IV-A
380 / 84	15	14.07.2017	78/14	Yeni Yapı	Otel	9	2.574,58 m <sup>2</sup>	6	IV-A
380 / 84	16	14.07.2017	78/15	Yeni Yapı	Otel	9	2.562,02 m <sup>2</sup>	6	IV-A
380 / 84	17	14.07.2017	78/16	Yeni Yapı	Otel	10	3.024,45 m <sup>2</sup>	7	IV-A
380 / 84	18	14.07.2017	78/17	Yeni Yapı	Otel	10	2.984,79 m <sup>2</sup>	7	IV-A
380 / 84	19	14.07.2017	78/18	Yeni Yapı	Otel	10	2.981,52 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	-	III-A
380 / 84	İstinat Duvarı	14.07.2017	78/20	Yeni Yapı	Bina Dışı Yapı (Ulaşım Altyapıları)	-	644,71 m <sup>2</sup>	-	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 <sup>2</sup>	5	IV-A
1352 / 11	2	14.04.2017	80/1	Yeni Yapı	Otel	8	2.337,20 m <sup>2</sup>	5	IV-A
1352 / 11	3	14.04.2017	80/2	Yeni Yapı	Otel	8	2.278,19 m <sup>2</sup>	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	1			
1352 / 11	4	14.04.2017	80/3	Yeni Yapı	Otel	12	3.025,00 m <sup>2</sup>	7	IV-A
1352 / 11	5	14.04.2017	80/4	Yeni Yapı	Otel	10	3.007,43 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1352 / 11	6	14.04.2017	80/5	Yeni Yapı	Otel	10	3.062,59 m <sup>2</sup>	8	IV-A
1352 / 11	7	14.04.2017	80/6	Yeni Yapı	Otel	12	3.604,13 m <sup>2</sup>	8	IV-A
					Ofis ve İşyeri	4			
1352 / 11	8	14.04.2017	80/7	Yeni Yapı	Otel	8	2.316,11 m <sup>2</sup>	8	IV-A
1352 / 11	9	14.04.2017	80/8	Yeni Yapı	Otel	8	2.229,67 m <sup>2</sup>	8	IV-A
1352 / 11	10	14.04.2017	80/9	Yeni Yapı	Otel	16	2.896,02 m <sup>2</sup>	7	IV-A
1352 / 11	11	14.04.2017	80/10	Yeni Yapı	Otel	16	2.883,15 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1352 / 11	12	14.04.2017	80/11	Yeni Yapı	Otel	16	2.883,02 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	-	III-A
1352 / 11	İstinat Duvarı	14.04.2017	80/13	Yeni Yapı	İstinat Duvarı	0	965,74 m <sup>2</sup>	-	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 <sup>2</sup>	6	IV-A
1353 / 4	2	14.04.2017	79/1	Yeni Yapı	Otel	10	3.023,37 m <sup>2</sup>	7	IV-A
1353 / 4	3	14.04.2017	79/2	Yeni Yapı	Otel	9	2.676,34 m <sup>2</sup>	6	IV-A
					Bina Dışı Yapı	-			
1353 / 4	4	14.04.2017	79/3	Yeni Yapı	Otel	5	2.395,13 m <sup>2</sup>	6	IV-A
					Bina Dışı Yapı	-			
1353 / 4	5	14.04.2017	79/4	Yeni Yapı	Otel	9	2.586,94 m <sup>2</sup>	5	IV-A
					Bina Dışı Yapı	-			
1353 / 4	6	14.04.2017	79/5	Yeni Yapı	Otel	7	2.254,04 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1353 / 4	7	14.04.2017	79/6	Yeni Yapı	Otel	10	3.054,98 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1353 / 4	8	14.04.2017	79/7	Yeni Yapı	Otel	7	3.086,53 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1353 / 4	9	14.04.2017	79/8	Yeni Yapı	Otel	10	3.022,12 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1353 / 4	10	14.04.2017	79/9	Yeni Yapı	Otel	10	3.248,91 m <sup>2</sup>	5	IV-A
					Ofis ve İşyeri	1			
1353 / 4	11	14.04.2017	79/10	Yeni Yapı	Otel	10	2.979,45 m <sup>2</sup>	7	IV-A
1353 / 4	12	14.04.2017	79/11	Yeni Yapı	Otel	8	2.303,55 m <sup>2</sup>	7	IV-A
1353 / 4	13	14.04.2017	79/12	Yeni Yapı	Otel	10	3.420,60 m <sup>2</sup>	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	3			
1353 / 4	14	14.04.2017	79/13	Yeni Yapı	Otel	10	3.784,57 m <sup>2</sup>	6	IV-A
					Ofis ve İşyeri	2			
1353 / 4	15	14.04.2017	79/14	Yeni Yapı	Otel	9	2.539,89 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1354 / 4	16	14.04.2017	79/15	Yeni Yapı	Otel	10	3.038,59 m <sup>2</sup>	5	IV-A
1353 / 4	17	14.04.2017	79/16	Yeni Yapı	Otel	10	2.956,95 m <sup>2</sup>	5	IV-A
1353 / 4	18	14.04.2017	79/17	Yeni Yapı	Otel	10	3.045,87 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1353 / 4	19	14.04.2017	79/18	Yeni Yapı	Otel	10	2.987,54 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1353 / 4	20	14.04.2017	79/19	Yeni Yapı	Otel	8	2.352,42 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1353 / 4	21	14.04.2017	79/20	Yeni Yapı	Otel	5	2.215,38 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1353 / 4	22	14.04.2017	79/21	Yeni Yapı	Otel	7	3.011,36 m <sup>2</sup>	6	IV-A
1353 / 4	23	14.04.2017	79/22	Yeni Yapı	Otel	7	3.041,28 m <sup>2</sup>	5	IV-A
1353 / 4	24	14.04.2017	79/23	Yeni Yapı	Otel	1	2.702,19 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	-	III-A
1353 / 4	İstinat Duvarı	14.04.2017	79/25	Yeni Yapı	İstinat Duvarı	-	447,46 m <sup>2</sup>	-	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 %29,88 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsalar üzerinde tanımlanmış olan Nidapark İstinye Projesi'dir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

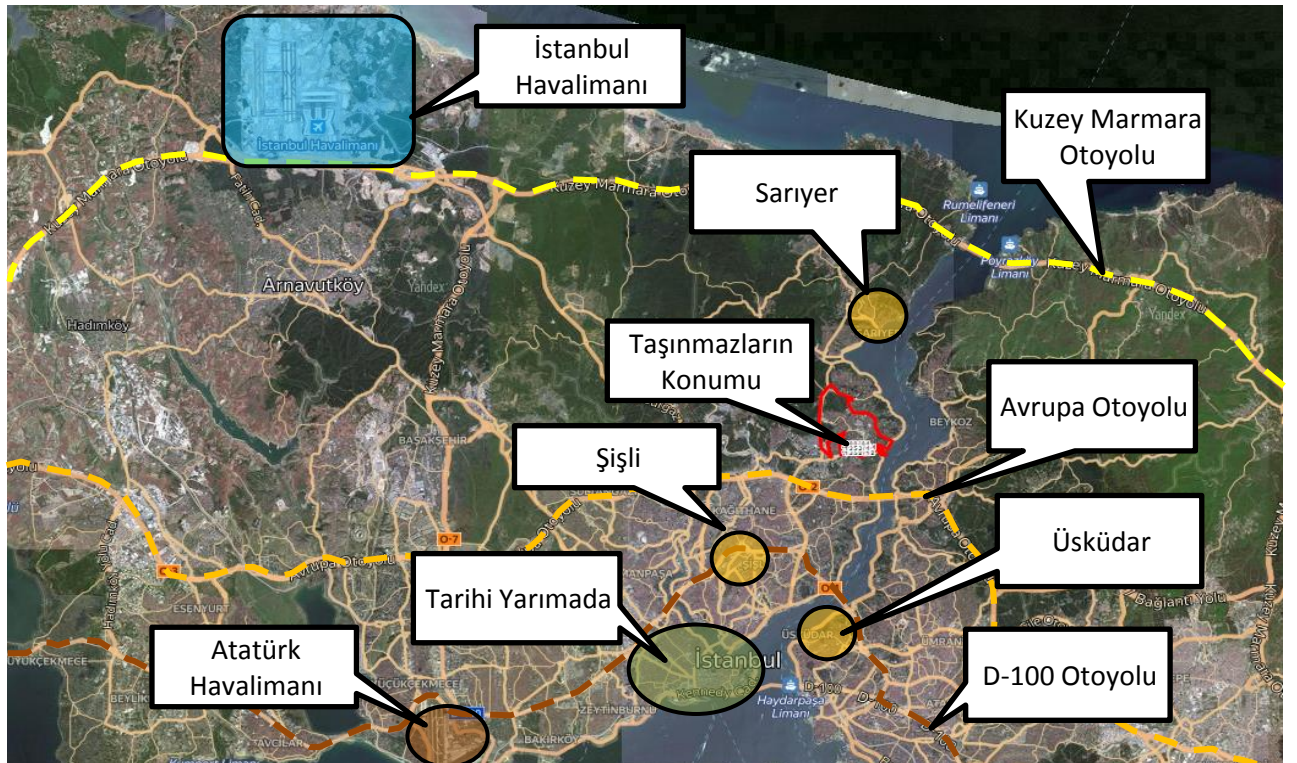
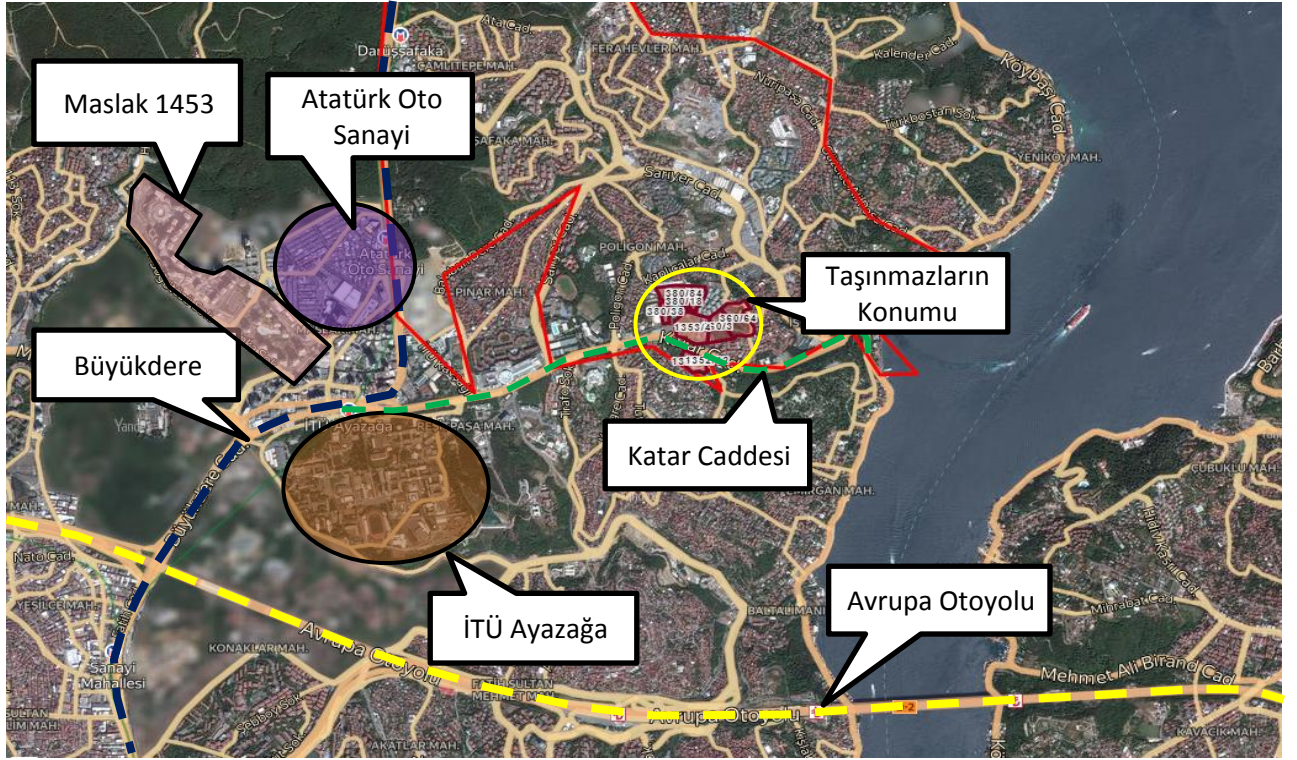
Değerleme konusu taşınmazlar; Avrupa Otoyolu'nun kuzeyinde, Katar Caddesi'ne ve İstinye Sahil'e yakın konumlu yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde İstinye Park AVM, İTÜ Ayazağa Kampüsü, Emirgan Korusu, Atatürk Otoparkı, İstinye Mezarlığı, İstinye Devlet Hastanesi, Koç Üniversitesi İstinye Kampüsü 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 538 apart ünite, 11 dükkan, 3 sosyal tesis ve 3 spor salonu olmak üzere toplam 555 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 24 blok 202 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 19 blok 202 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.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 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 Baltalımanlı 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. Mahmut, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmut 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) hazırlanmış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 347.214 kişidir

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2020 yılının ilk yarısında yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler olumsuz etkilenmiştir.

#### 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 artırmıştır.

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

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 bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

#### **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 inşaa 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

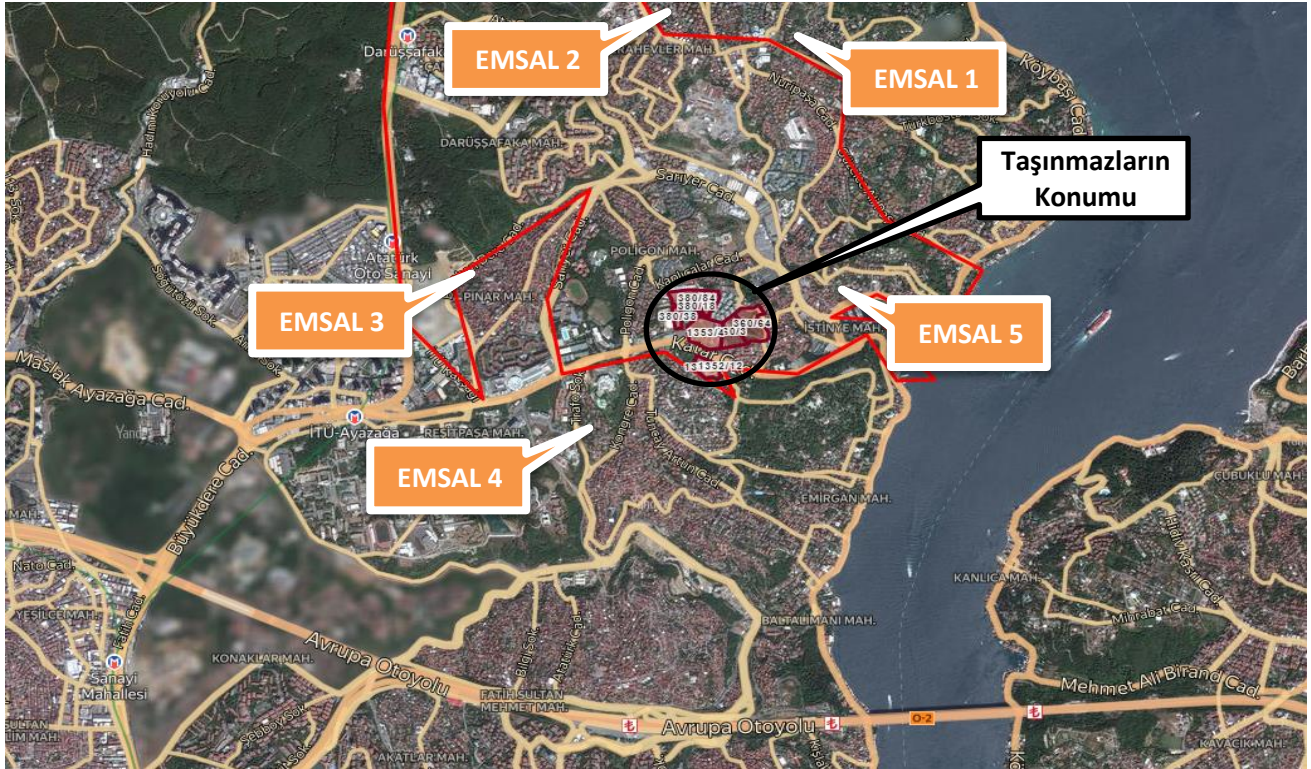
Değerleme konusu İstanbul İli Sarıyer İlçesi'nde Nidapark İstinye ( İstanbul Sarıyer Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi) projesine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.
- Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> 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 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 AKTEKİN GAYRİMENKUL

Tel 0 533 268 43 23

Tarabya Ferahevler Mahallesi'nde 510 ada 10-11-12-13 parseller olmak üzere toplam 4 parsel 808m<sup>2</sup> arsa 9.750.000 TL bedelle satılıktır. TAKS:0.15, KAKS:0.75, Hmaks:15.50m yapılaşma koşullarıyla konut alanında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	808 .-M <sup>2</sup>	9.750.000 .-TL	12.067 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 2 Sahibinden Satılık

Tel 0 537 389 95 28

Tarabya Ferahevler Mahallesi'nde 1741 ada 3 parsel, 1354 m<sup>2</sup> arsa 10.000.000 TL bedelle satılıktır. TAKS:0.15, KAKS:0.35, Hmaks:6.50m yapılaşma koşullarıyla konut alanında kalmaktadır. Üzerinde yapı kayıt belgesi alınmış 4 adet yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Uzun süredir satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	1354 .-M <sup>2</sup>	10.000.000 .-TL	7.386 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

## 3 Sahibinden Satılık

Tel 0 532 709 82 15

Pınar Mahallesi'nde ana caddeye yakın konumlu 983 ada 1 parsel olduğu beyan edilen arsa 102.579 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. TAKS:0.15, KAKS:0.75, Hmaks:15.50m yapılaşma koşullarıyla konut alanında kalmaktadır. 200 m<sup>2</sup> hissesi 2.400.000 TL bedelle satılıktır. Üzerinde 130 m<sup>2</sup> alana sahip yapı kayıt belgesi alınmış 1 adet yapı bulunmaktadır.

<b>SATILIK</b>	200 .-M <sup>2</sup>	2.400.000 .-TL	12.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 4 Sahibinden Satılık

Tel 0533 020 30 35

Reşitpaşa Mahallesi'nde 1815 ada 5 parsel olduğu beyan edilen arsanın 400 m<sup>2</sup> hissesi 2.500.000 TL bedelle satılıktır. TAKS:0.15, KAKS:0.35, Hmaks:6.50m yapılaşma koşullarıyla konut alanında kalmaktadır. Üzerinde yapı kayıt belgesi alınmış 1 adet yapı bulunmaktadır.

<b>SATILIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	2.500.000 .-TL	6.250 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 5 REALTY WORLD HB GAYRİMENKUL

Tel 0 532 231 41 45

İstinye Şehit Halil İbrahim Caddesi'nde yer alan arsanın 210m<sup>2</sup> hissesi 840.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz Boğaziçi öngörünüm bölgesinde yer almakta olup, Boğaziçi İmar Planı gereği yapılaşma izni bulunmamaktadır. Uzun süredir satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	210 .-M <sup>2</sup>	840.000 .-TL	4.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

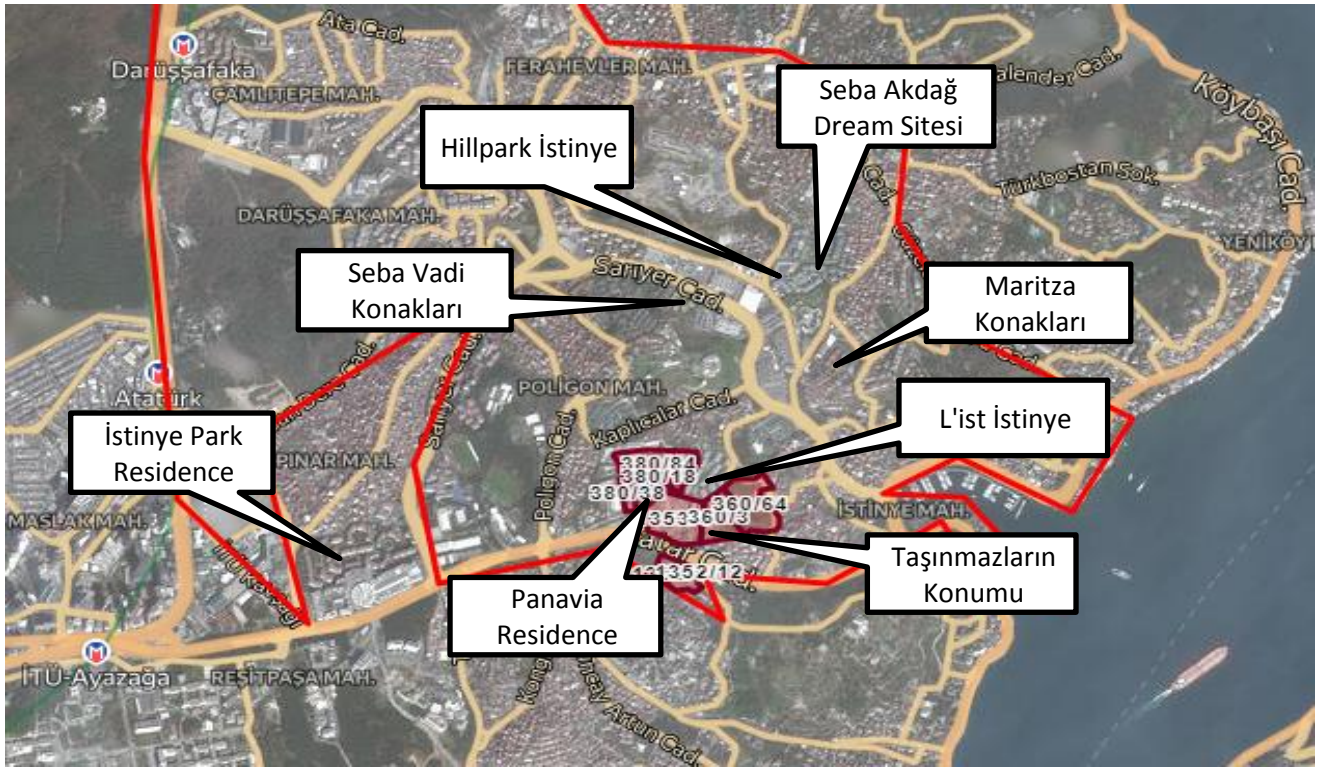
## 7 İcradan Satılık

İstinye Mahallesi'nde yer alan Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde yapı yasaklı alanda yer alan 507 ada 50 parsel 444 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup 2.664.000 TL olarak muhammen bedel takdir edilmiştir. İcradan satış için birinci satış günü 29.05.2020 olarak karar verilmiştir.

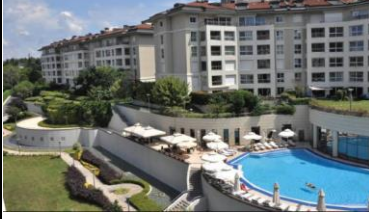
Taşınmazın fonksiyonu "22/07/1983 onanlı 1/1000 ölçekli boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi uygulama imar planının 13/06/2011 tarihli sayısallaştırılmış ve güncelleştirilmiş paftalarında "KONUT ALANINDA" kaldığı 2960 sayılı yasanın geçici 4.maddesi uyarınca konut kullanımına ayrılmış ancak yapı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

<b>SATILIK</b>	444 .-M <sup>2</sup>	2.664.000 .-TL	6.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### KONUT EMSALLERİ



**\* İstinye Park Residence**



İstinye Park Projesi 87 bin metrekaresi 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.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Home Class Proje 0 212 351 46 66	3+1	3	200 m <sup>2</sup>	6.300.000 TL	31.500 TL/m <sup>2</sup>
Lux Properties 0 212 345 01 93	3+1	1	200 m <sup>2</sup>	6.400.000 TL	32.000 TL/m <sup>2</sup>
Lux Properties 0 212 345 01 93	6+1	4	400 m <sup>2</sup>	16.000.000 TL	40.000 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					34.500 TL/m <sup>2</sup>

**\* 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.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Bosphorus Gayrimenkul 0 532 460 82 24	4+1	3. Kat- dubleks	220 m <sup>2</sup>	9.750.000 TL	44.318 TL/m <sup>2</sup>
Vaa Gayrimenkul Levent Loft Zorlu Armani 0 212 284 17 04	3+1	bahçe katı	270 m <sup>2</sup>	10.000.000 TL	37.037 TL/m <sup>2</sup>
United Brokers Gayrimenkul 0 554 412 43 47	3+1	2	195 m <sup>2</sup>	8.500.000 TL	43.590 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					41.648 TL/m <sup>2</sup>

\* **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 m<sup>2</sup>'ye varan bahçeleriyle bahçe dubleksleri bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Lacivert Proje 0 212 212 00 24	3+1	3	170 m <sup>2</sup>	3.750.000 TL	22.059 TL/m <sup>2</sup>
Art Emlak 0 212 352 45 65	5+1	3. Kat- dubleks	370 m <sup>2</sup>	9.400.000 TL	25.405 TL/m <sup>2</sup>
Art Emlak 0 212 352 45 65	2+1	bahçe katı	163 m <sup>2</sup>	4.000.000 TL	24.540 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					24.001 TL/m <sup>2</sup>

\* **Hillpark İstinye**



Hillpark 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 kullanılabilen havuz, çocuk havuzu, jakuzi, havuz, kafe, ve güneşlenme terası, çocuk oyun alanı, hobi odaları gibi sosyal olanaklar bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
United Brokers Gayrimenkul 0 554 412 43 47	4+1	2	230 m <sup>2</sup>	4.950.000 TL	21.522 TL/m <sup>2</sup>
Team Work Pro Real Estate 0 554 802 87 11	2+1	2	140 m <sup>2</sup>	2.600.000 TL	18.571 TL/m <sup>2</sup>
B.R.A. Gayrimenkul 0 532 521 06 89	4+1	3	210 m <sup>2</sup>	4.750.000 TL	22.619 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					20.904 TL/m <sup>2</sup>

\* **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.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
ABN Gayrimenkul 0 532 213 52 22	4+1	çatı dubleksi	280 m <sup>2</sup>	7.250.000 TL	25.893 TL/m <sup>2</sup>
ABN Gayrimenkul 0 532 213 52 22	4+1	bahçe katı	250 m <sup>2</sup>	6.800.000 TL	27.200 TL/m <sup>2</sup>
Bosphorus Gayrimenkul 0 532 460 82 24	4+1	bahçe dubleksi	320 m <sup>2</sup>	10.000.000 TL	31.250 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					28.114 TL/m <sup>2</sup>

\* **Seba Akdağ Dream Sitesi**



Seba Akdağ Dream Sitesi 14 Blokta yer alan 88 adet daireden ve 40.000 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır. Projede bahçe dubleks, çatı dubleks 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.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Smart Proje 0 532 601 06 43	5+1	bahçe dubleksi	300 m <sup>2</sup>	10.000.000 TL	33.333 TL/m <sup>2</sup>
Lux Properties 0 532 736 79 57	3+1	ara kat (2)	170 m <sup>2</sup>	3.750.000 TL	22.059 TL/m <sup>2</sup>
ABN Gayrimenkul 0 532 213 52 22	3+1	ara kat (3)	200 m <sup>2</sup>	4.100.000 TL	20.500 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					25.297 TL/m <sup>2</sup>

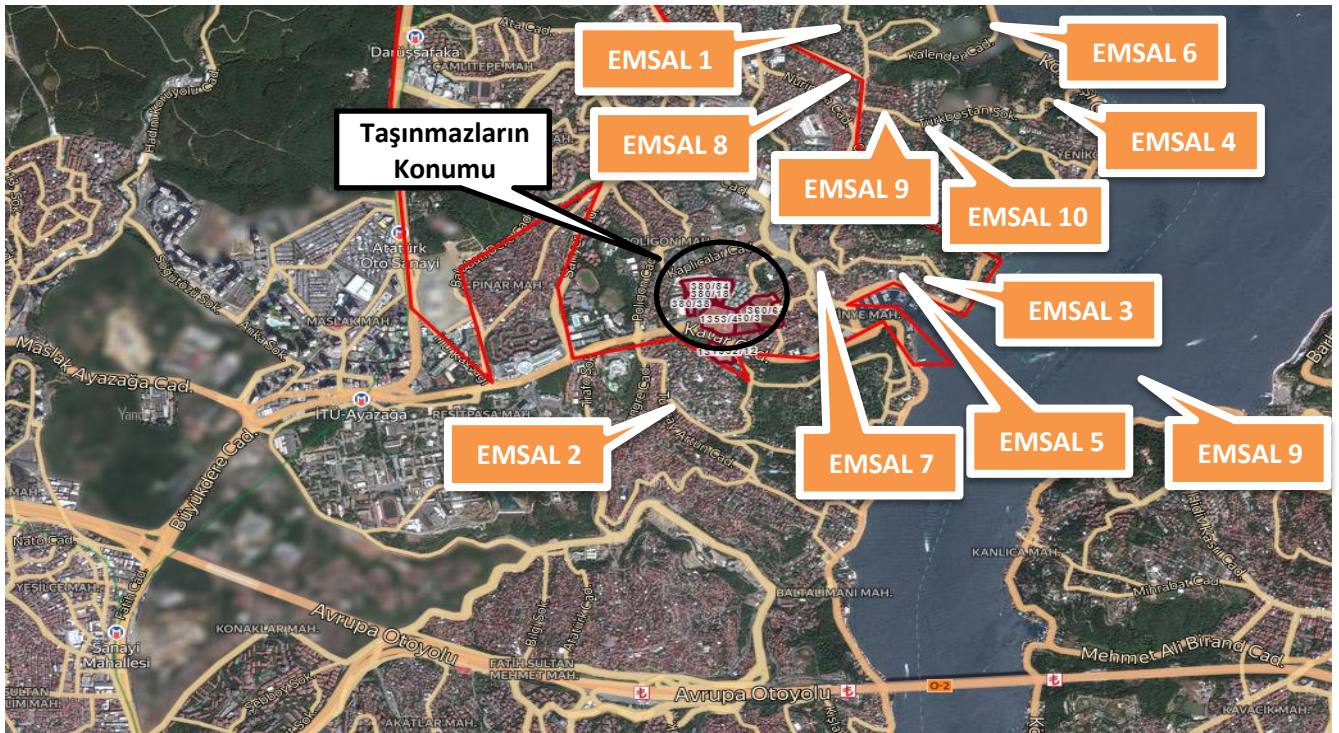
\* **Maritza Konakları**



Maritza Konakları 6.500 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerine inşa edilmiş 6 blok, 30 daire ve toplam 10.000 m<sup>2</sup> 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.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
BD Gayrimenkul 0 212 324 06 32	4+1	çatı dubleks	270 m <sup>2</sup>	4.650.000 TL	17.222 TL/m <sup>2</sup>
Bosphorus Gayrimenkul 0 532 460 82 24	5+1	çatı dubleks	300 m <sup>2</sup>	4.750.000 TL	15.833 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					16.528 TL/m <sup>2</sup>

**Dükkan Emsalleri**





### 1 Profit Gayrimenkul

Tel 0 532 292 34 58

Ferahevler'de yeni gelişen ve dönüşen bölgede konumlu yeni projede yer almakta olan 208 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan için 4.250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILMIŞ</b>	208 .-M <sup>2</sup>	4.250.000 .-TL	20.433 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 2 Sahibinden Satılık

Tel 0 553 267 23 43

İstinye'de İstanbul Borsası yanında Tuncay Artun Caddesi üzerinde zemin katta 55 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak pazarlanan fiziksel yaşı yüksek dükkan için 2.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	55 .-M <sup>2</sup>	2.200.000 .-TL	40.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

### 3 Remax Alkent

Tel 0 532 521 81 14

İstinye sahile yakın Dere Sokak üzerinde zemin katta konumlu 100 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak pazarlanan fiziksel yaşı yüksek dükkan için 750.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	750.000 .-TL	7.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 4 Zeki Çolakoğlu Gayrimenkul

Tel 0 533 762 65 42

Tarabya sahile yakın Dereiçi Sokak üzerinde zemin katta konumlu 145 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak pazarlanan fiziksel yaşı yüksek dükkan için 4.650.000 TL satış bedeli istenmektedir. 15.000 TL kira getirisin olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	145 .-M <sup>2</sup>	4.650.000 .-TL	32.069 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	145 .-M <sup>2</sup>	15.000 .-TL	103 .-TL/M <sup>2</sup>

## 5 Remax Pro

Tel 0 530 498 55 28

İstinye sahile yakın Dereboyu Sokak üzerinde 220 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bodrum+zemin+teras katına sahip, 370 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan fiziksel yaşı yüksek dükkan için 3.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. Kira getirisinin 25.000 TL olduğu belirtilmiştir. Arsa vakıfa ait olup aylık 500 TL kirası bulunmakta olduğu beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	370 .-M <sup>2</sup>	3.500.000 .-TL	9.459 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	370 .-M <sup>2</sup>	25.000 .-TL	68 .-TL/M <sup>2</sup>

## 6 EFT Gayrimenkul Yatırım Dan. Ve Paz A.Ş

Tel 0 530 834 69 21

Tarabya sahilde Haydar Aliyev Caddesi üzerinde fiziksel yaşı yüksek binanın giriş katında konumlu 171 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 5.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	171 .-M <sup>2</sup>	5.000.000 .-TL	29.240 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 7 Vaa Gayrimenkul Levent Loft Zorlu Armani

Tel 0 532 683 38 40

İstinye'de Sarıyer Caddesi üzerinde yer almakta olan 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 19.000 TL kira bedeli istenmektedir. Zemin ve çatı katından oluşmakta olup fiziksel yaşı yüksektir.

<b>KİRALIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	19.000 .-TL	190 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

## 8 Tarabya Rotam Gayrimenkul

Tel 0 532 683 38 40

Tarabya'da Adnan Kahveci Caddesi üzerinde fiziksel yaşı yüksek binanın zemin katında yer almakta olan 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 20.000 TL kira bedeli istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	250 .-M <sup>2</sup>	20.000 .-TL	80 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

### 9 First Plan Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0 532 177 88 27

Reşitpaşa mahallesi'nde cadde üzerinde fiziksel yaşı yüksek binanın zemin katında yer almakta olan 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 5.750 TL kira bedeli istenmektedir. Alt katı 70m<sup>2</sup>, üst katı 50 m<sup>2</sup> dir.

<b>KİRALIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	5.750 .-TL	48 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

### 10 Frame Gayrimenkul ve Danışmanlık

Tel 0 534 899 03 50

Reşitpaşa mahallesi'nde cadde üzerinde fiziksel yaşı yüksek binanın zemin katında yer almakta olan 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 6.500 TL kira bedeli istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	6.500 .-TL	72 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	------------------------

### 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 m<sup>2</sup> satış değerlerinin 4.000.-TL/m<sup>2</sup> - 12.067-TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması tablosu 1352 ada 11 parsel için yapılmıştır. Parselin konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alınarak diğer parsellerin arsa birim m<sup>2</sup> 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, herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermektedirler. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 18.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 45.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği görülmüştür.

Merkeze yakın konumlu olan ticaret (dükkan) birim m<sup>2</sup> değerlerinin daha yüksek olduğu görülmekle birlikte bulunan emsallerde birim değer aralığının 7.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 45.455.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Spor salonu ve sosyal tesis için birebir emsal bulunamamış olup, tecrübeler ve ticari emsallere istinden spor salonu için ortalama 12.000.-TL/m<sup>2</sup>, sosyal tesis için ortalama 8.800.-TL/m<sup>2</sup> birim m<sup>2</sup> değeri öngörülmüştür.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)(1352 ada 11 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		9.750.000	10.000.000	2.400.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	15.280,78 m <sup>2</sup>	808	1.354	200
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		12.067	7.386	12.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -35%
İMAR KOŞULLARI	E:1,00	E:0,75	E:0,35	E:0,75
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 20%
FONKSİYON	Turizm Tesis Alanı	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	25%	25%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	25%	25%
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Tam	Hisseli	Hisseli
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		20%	75%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.335	14.480	12.925	18.600

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Fonksiyon	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
360	3	Park	19.877,09	3.400	67.582.106	67.582.000
360	64	Park	27.980,00	3.400	95.132.000	95.132.000
380	18	Turizm Tesis Alanı	1.719,96	13.100	22.531.476	22.531.000
380	38	Eğitim Tesis Alanı	5.895,10	5.300	31.244.030	31.244.000
380	84	Turizm Tesis Alanı	26.212,23	15.335	401.964.547	401.965.000
1352	11	Turizm Tesis Alanı	15.280,78	15.335	234.330.761	234.331.000
1352	12	Turizm Tesis Alanı	244,84	15.350	3.758.294	3.758.000
1353	4	Turizm Tesis Alanı	32.277,27	15.335	494.971.935	494.972.000
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ				1.351.515.000 TL		

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (APART ÜNİTE)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	L'ist İstinye	Panavia Residence	Seba Vadi Konakları
SATIŞ FİYATI		10.000.000	9.400.000	6.800.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	270	370	250
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		37.037	25.405	27.200
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%
KAT		bahçe katı	çatı dubleksi	bahçe katı
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-9%	-9%	-9%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-4%	-4%	-4%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>28.700</b>	<b>35.556</b>	<b>24.389</b>	<b>26.112</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		4.250.000	2.200.000	750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
ALAN	100,00	208	55	100
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		20.433	40.000	7.500
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 10%	KÜÇÜK -15%	BENZER 0%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
CEPHE				
<b>CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA İYİ -15%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 5%	ÇOK İYİ -30%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	İNŞAI KALİTE	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		0%	-50%	35%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>16.740</b>	<b>20.333</b>	<b>19.804</b>	<b>10.088</b>



<b>KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-7	E-8	E-10
KİRA FİYATI		19.000	20.000	6.500
KİRA TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
ALAN	100,00	100	250	90
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		190	80	72
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -5%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
CEPHE				
<b>CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-25%	-25%	-25%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-60%	-50%	-45%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>51</b>	<b>75</b>	<b>40</b>	<b>39</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parseller için niteliklerine ve imar koşullarına göre, 3.400.-TL/m<sup>2</sup> - 15.350.-TL/m<sup>2</sup> 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.

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre IV.A yapı sınıfına ait birim maliyet 1.550 TL/m<sup>2</sup>, III.B yapı sınıfına ait birim maliyet 1.450.-TL/m<sup>2</sup> ve II.B yapı sınıfına ait birim maliyet 750 TL/m<sup>2</sup>'dir. 2020 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m<sup>2</sup> değeri 2.408,06.-TL/m<sup>2</sup> ve Mesken Binaları için azami birim m<sup>2</sup> değeri 2.252,75-TL/m<sup>2</sup>'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projede yer alan tüm otel binaları için birim m<sup>2</sup> maliyeti 1.550 TL/m<sup>2</sup>; otopark alanları için 1.100 TL/m<sup>2</sup>, istinat duvarları için 510.-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
380 ada 84 parsel								
Blok: 1	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.991,22	M <sup>2</sup>	=	4.636.391	.-TL
Blok: 2	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.616,00	M <sup>2</sup>	=	4.054.800	.-TL
Blok: 3	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.608,49	M <sup>2</sup>	=	4.043.160	.-TL
Blok: 4	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.164,61	M <sup>2</sup>	=	4.905.146	.-TL
Blok: 5	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.347,83	M <sup>2</sup>	=	5.189.137	.-TL
Blok: 6	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.041,83	M <sup>2</sup>	=	4.714.837	.-TL
Blok: 7	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.068,71	M <sup>2</sup>	=	4.756.501	.-TL
Blok: 8	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.014,94	M <sup>2</sup>	=	4.673.157	.-TL
Blok: 9	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.056,60	M <sup>2</sup>	=	4.737.730	.-TL
Blok: 10	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.065,53	M <sup>2</sup>	=	4.751.572	.-TL
Blok: 11	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.080,94	M <sup>2</sup>	=	4.775.457	.-TL
Blok: 12	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.187,34	M <sup>2</sup>	=	4.940.377	.-TL
Blok: 13	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.022,14	M <sup>2</sup>	=	4.684.317	.-TL
Blok: 14	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.284,80	M <sup>2</sup>	=	3.541.440	.-TL
Blok: 15	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.574,58	M <sup>2</sup>	=	3.990.599	.-TL
Blok: 16	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.562,02	M <sup>2</sup>	=	3.971.131	.-TL
Blok: 17	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.024,45	M <sup>2</sup>	=	4.687.898	.-TL
Blok: 18	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.984,79	M <sup>2</sup>	=	4.626.425	.-TL
Blok: 19	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.981,52	M <sup>2</sup>	=	4.621.356	.-TL
Otopark	1.100	.-TL/M <sup>2</sup>	X	43.990,09	M <sup>2</sup>	=	48.389.099	.-TL
İstinat Duvarı	510	.-TL/M <sup>2</sup>	X	644,71	M <sup>2</sup>	=	328.802	.-TL

1353 ada 4 parsel							
Blok: 1	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.973,84	M <sup>2</sup>	=	4.609.452 .-TL
Blok: 2	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.023,37	M <sup>2</sup>	=	4.686.224 .-TL
Blok: 3	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.676,34	M <sup>2</sup>	=	4.148.327 .-TL
Blok: 4	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.395,13	M <sup>2</sup>	=	3.712.452 .-TL
Blok: 5	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.586,94	M <sup>2</sup>	=	4.009.757 .-TL
Blok: 6	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.254,04	M <sup>2</sup>	=	3.493.762 .-TL
Blok: 7	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.054,98	M <sup>2</sup>	=	4.735.219 .-TL
Blok: 8	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.086,53	M <sup>2</sup>	=	4.784.122 .-TL
Blok: 9	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.022,12	M <sup>2</sup>	=	4.684.286 .-TL
Blok: 10	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.248,91	M <sup>2</sup>	=	5.035.811 .-TL
Blok: 11	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.979,45	M <sup>2</sup>	=	4.618.148 .-TL
Blok: 12	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.303,55	M <sup>2</sup>	=	3.570.503 .-TL
Blok: 13	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.420,60	M <sup>2</sup>	=	5.301.930 .-TL
Blok: 14	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.784,57	M <sup>2</sup>	=	5.866.084 .-TL
Blok: 15	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.539,89	M <sup>2</sup>	=	3.936.830 .-TL
Blok: 16	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.038,59	M <sup>2</sup>	=	4.709.815 .-TL
Blok: 17	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.956,95	M <sup>2</sup>	=	4.583.273 .-TL
Blok: 18	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.045,87	M <sup>2</sup>	=	4.721.099 .-TL
Blok: 19	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.987,54	M <sup>2</sup>	=	4.630.687 .-TL
Blok: 20	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.352,42	M <sup>2</sup>	=	3.646.251 .-TL
Blok: 21	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.215,38	M <sup>2</sup>	=	3.433.839 .-TL
Blok: 22	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.011,36	M <sup>2</sup>	=	4.667.608 .-TL
Blok: 23	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.041,28	M <sup>2</sup>	=	4.713.984 .-TL
Blok: 24	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.702,19	M <sup>2</sup>	=	4.188.395 .-TL
Kapalı Otopark	1.100	.-TL/M <sup>2</sup>	X	55.393,01	M <sup>2</sup>	=	60.932.311 .-TL
İstinat Duvarı	510	.-TL/M <sup>2</sup>	X	447,46	M <sup>2</sup>	=	228.205 .-TL

<b>1352 ada 11 parsel</b>							
<b>Blok: 1</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.966,92	M <sup>2</sup>	=	4.598.726 .-TL
<b>Blok: 2</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.337,20	M <sup>2</sup>	=	3.622.660 .-TL
<b>Blok: 3</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.278,19	M <sup>2</sup>	=	3.531.195 .-TL
<b>Blok: 4</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.025,00	M <sup>2</sup>	=	4.688.750 .-TL
<b>Blok: 5</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.007,43	M <sup>2</sup>	=	4.661.517 .-TL
<b>Blok: 6</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.062,59	M <sup>2</sup>	=	4.747.015 .-TL
<b>Blok: 7</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.604,13	M <sup>2</sup>	=	5.586.402 .-TL
<b>Blok: 8</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.316,11	M <sup>2</sup>	=	3.589.971 .-TL
<b>Blok: 9</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.229,67	M <sup>2</sup>	=	3.455.989 .-TL
<b>Blok: 10</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.896,02	M <sup>2</sup>	=	4.488.831 .-TL
<b>Blok: 11</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.883,15	M <sup>2</sup>	=	4.468.883 .-TL
<b>Blok: 12</b>	1.550	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.883,02	M <sup>2</sup>	=	4.468.681 .-TL
<b>Otopark</b>	1.100	.-TL/M <sup>2</sup>	X	32.990,02	M <sup>2</sup>	=	36.289.022 .-TL
<b>İstinat Duvarı</b>	510	.-TL/M <sup>2</sup>	X	965,74	M <sup>2</sup>	=	492.527 .-TL
<b>Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>						<b>=</b>	<b>391.357.862 .-TL</b>

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)
<b>İnşaat Maliyeti</b> =	391.357.862
Çevre düzeni, peyzaj (%5) =	19.567.893
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b> =	410.925.755
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B) =	20.546.288
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)</b> =	<b>431.472.042</b>
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %5'i) (D) =	20.546.288
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)</b> =	<b>452.018.330</b>
İnşaat Tamamlanma Oranı =	<b>29,88%</b>
<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b> =	<b>128.923.846</b>

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	1.351.515.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	431.472.042 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %5'i) (D) =	20.546.288
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%25) =	445.746.761 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer</b> =	<b>2.249.280.091 TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer</b> =	<b>2.249.280.000 TL</b>

Gerçekleşmiş Maliyet	
<b>Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b> =	431.472.042 TL
<b>Projenin İnşaat Seviyesi</b> =	29,88%
<b>Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti</b> =	<b>128.923.846 TL</b>

### Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş 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) = 29,88%

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 1,46%**

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 445.746.761 .-TL**

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 1,46%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ</b>	<b>= 6.500.103 .-TL</b>
---	-------------------------

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 20.546.288 .-TL**

**Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 1,46%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ</b>	<b>= 299.616 .-TL</b>
--	-----------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	1.351.515.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	128.923.846 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	299.616 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	6.500.103 .-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 1.487.238.566 .-TL</b>
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 1.487.240.000 .-TL</b>

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

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri</b>	<b>2.249.280.000 TL</b>
<b>Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri</b>	<b>1.487.240.000 TL</b>

### **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.

<b>PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =</b>	<b>1.487.240.000 .-TL</b>
<b>SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI =</b>	<b>51,10% .-TL</b>

<b>PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (%51,10) (TL) =</b>	<b>759.979.640 .-TL</b>
--	-------------------------

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.

<b>PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) =</b>	<b>1.351.515.000 .-TL</b>
--	---------------------------

- **Yeniden İnşaa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b>	<b>1.351.515.000 TL</b>
---	-------------------------



### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

#### İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

#### Risksiz Getiri Oranı

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

#### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların 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 %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

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

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

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

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan 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 148.460,30 m<sup>2</sup>, dükkan alanı 1.070,76 m<sup>2</sup>, sosyal tesis alanı 1.140,43 m<sup>2</sup>, spor salonu alanı 254,37 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 150.925,86 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup>, ilave inşaat alanı %30 alınarak toplam satılabilir inşaat alanı 2.235,95 m<sup>2</sup> 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	148.460,30 m <sup>2</sup>	1.070,76 m <sup>2</sup>	1.140,43 m <sup>2</sup>	254,37 m <sup>2</sup>
380 Ada 18 Parsel Proje Geliştirme	2.579,94 m <sup>2</sup>	-	-	-
TOPLAM	151.040,24 m <sup>2</sup>	1.070,76 m <sup>2</sup>	1.140,43 m <sup>2</sup>	254,37 m <sup>2</sup>

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 28.700-TL/M<sup>2</sup> olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25, ikinci iki yılda %25 oranında ve üçüncü yılda %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 1.070,76 m<sup>2</sup>'dir. Satış birim değerleri eklentiler hariç toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 16.740.-TL/m<sup>2</sup> olarak bulunmuştur. Nakit akışı tablosunda ilk dönem için ortalama 16.740.-TL/m<sup>2</sup> ticari birim m<sup>2</sup> değeri öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25, ikinci iki yılda %25 oranında ve üçüncü yılda %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Sosyal tesisin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 8.800-TL/M<sup>2</sup> olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25, ikinci iki yılda %20 oranında ve üçüncü yılda %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Spor salonunun satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.000-TL/M<sup>2</sup> olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25, ikinci iki yılda %25 oranında ve üçüncü yılda %20 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 ~5.697.599.192.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 3.968.151.304 TL olarak öngörülmüştür.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>3.968.149.344 .-TL</b>
---	---------------------------

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) =</b>	<b>3.968.149.344 .-TL</b>
<b>HASILAT PAY ORANI =</b>	<b>51,10% .-TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ =</b>	<b>2.027.724.315 .-TL</b>
<b>(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı %51,10) (TL)</b>	

#### 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	1.351.515.000 TL
--------------------	------------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.487.240.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ	1.351.515.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.249.280.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	3.968.149.344 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%51,10)	2.027.724.315 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/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, 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.

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

### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> değeri ekteki listede belirtilmiştir.

Proje kapsamındaki 555 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

<b>555 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)</b>	<b>3.495.190.561 .-TL</b>
--	---------------------------

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

İstanbul Sarıyer İstinye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş 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 Gereklere 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 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 kapsamındadır.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Kurum talebine istinaden kira değeri istenilen 17 adet taşınmazın toplam kira bedeli aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi öngörülmüştür.

<b>17 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Aylık Toplam Kira Değeri (KDV hariç - TL)</b>	<b>92.823 .-TL</b>
--	--------------------

#### **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 ;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
1.487.240.000	1.754.943.200
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
1.351.515.000	1.594.787.700
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
3.968.149.344	4.682.416.226
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
2.027.724.315	2.189.942.260

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Ahmet İPEK**

Lisans No: 411627

**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.

