

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ YER ALAN  
4 ADET ARSA  
(İSTİNYE MAHALLESİ  
380 ADA 80-81-82-83 PARSELLER)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.11.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.11.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	25.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	29.12.2020
<b>RAPOR NO</b>	EML-2008102
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ İSTİNYE MAHALLESİ 380 ADA 80, 81, 82, 83 PARSELLER
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ İSTİNYE MAHALLESİ 380 ADA 80, 81, 82, 83 PARSELLER
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı - Çiğdem HATACIKOĞLU (Lisans No: 411409) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Berrin KURTULUŞ SEVER (Lisans No:401732)

## 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 Maliyet Oluşumları Analizi
  - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
  - 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** - Tapu Belgesi
- Ek 5** - Arsalara İlişkin Beyan (Kopya)
- Ek 6** - Değer Tabloları
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bu değerlendirme 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 4 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 parselin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

İş bu rapor EML-2008102 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	EML-1910166		
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2019		
<b>Rapor Konusu</b>	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ İSTİNYE MAHALLESİ 380 ADA 80, 81, 82, 83 PARSELLER		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	7.003.940		

## 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİNDE 4 ADET PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ İSTİNYE MAHALLESİ 380 ADA 80, 81, 82, 83 PARSELLER
İMAR DURUMU	<b>380/80:</b> Kreş Alanı <b>380/81:</b> Konut Alanı-KAKS: 0.35, TAKS:0.15, Hmaks: 6.50m <b>380/82:</b> Konut Alanı-KAKS: 0.35, TAKS:0.15, Hmaks: 6.50m <b>380/83:</b> Turizm Tesis Alanı-KAKS: 1.00, Hmaks: 6.50m
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
4 ADET PARSELİN DEĞERİ	5.976.160,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

380 ADA 80 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SARIYER
Bucağı	:
Mahallesi	: İSTİNYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: F22d11c2c
Ada No	: 380
Parsel No	: 80
Alanı	: 427,49 m <sup>2</sup>
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (42652/42749) Melisa Binicilik Turizm Ve Dış Ticaret A.Ş.(97/42749)
Hisse Oranı	: HİSSELİ
Yevmiye No	: 10041
Cilt No	: 34
Sayfa No	: 3359
Tapu Tarihi	: 11.10.2016



**380 ADA 81 PARSEL**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : SARIYER  
Bucağı :  
Mahallesi : İSTİNYE  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : F22d11c2c  
Ada No : 380  
Parsel No : 81  
Alanı : 322,66 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)  
Hisse Oranı : TAM  
Yevmiye No : 10041  
Cilt No : 34  
Sayfa No : 3360  
Tapu Tarihi : 11.10.2016

**380 ADA 82 PARSEL**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : SARIYER  
Bucağı :  
Mahallesi : İSTİNYE  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : F22d11c2c  
Ada No : 380  
Parsel No : 82  
Alanı : 406,71 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)  
Hisse Oranı : TAM  
Yevmiye No : 10041  
Cilt No : 34  
Sayfa No : 3361  
Tapu Tarihi : 11.10.2016

**380 ADA 83 PARSEL**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SARIYER
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İSTİNYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F22d11c2c
Ada No	:	380
Parsel No	:	83
Alanı	:	352,59 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (21732/35259) Melisa Binicilik Turizm Ve Dış Ticaret A.Ş.(13527/35259)
Hisse Oranı	:	HİSSELİ
Yevmiye No	:	10041
Cilt No	:	34
Sayfa No	:	3362
Tapu Tarihi	:	11.10.2016

## **2.2 - Takyidat Bilgileri**

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 10.11.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

### **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Değerleme konusu taşınmazlar; 11.10.2016 tarih ve 10041 yevmiye numarası ile imar(TSM) işlemi sonucu Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

Değerleme konusu 380 ada 80, 81, 82, 83 parsel sayılı taşınmazlar;Boğaziçi Alanı, Gerigörünüm Bölgesi Silüet Alanı içinde olup, 11.03.1998 tarih 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. Parseller, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Müdürlüğü'nce 09.05.2006 Tasdik Tarihli İstinye Turizm Merkezi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Plan fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

**380 Ada 80 Parsel:** Kreş Alanı'nda konumludur.09.05.2006 onay tarihli Plan Notu 8. maddeye göre; planda belirtilen teknik ve sosyal alt yapı alanları ile yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

**380 Ada 81 Parsel:** KAKS: 0.35, TAKS:0.15, Hmaks: 6.50m yapılaşma koşullarıyla Konut Alanı'nda konumludur.

**380 Ada 82 Parsel:** KAKS: 0.35, TAKS:0.15, Hmaks: 6.50m yapılaşma koşullarıyla Konut Alanı'nda konumludur.

**380 Ada 83 Parsel:** KAKS: 1.00, Hmaks: 6.50m yapılaşma koşullarıyla Turizm Tesis Alanı'nda konumludur. Turizm tesis alanında yapılacak tesislerin turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmeliğe uygunluğu zorunludur. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan projeler İlçe Belediyesinin olumlu görüşü, Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulu onayına sunulacak uygulama yapılacaktır.

Taşınmazların herhangi bir terki bulunmamaktadır.

## **1/1000 Ölçekli Sarıyer, Gerigörünüm Ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notları**

### **. GENEL HUKUMLER**

- a) Alan projeye bağlı Eğitim, Kültür, Sağlık, Turizm vb. tesislerin uygulamalarında İlçe Belediyesi'nin olumlu görüşü Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Kurulu onayına sunulacak uygulamaya yapılacaktır.
- b) Koruma amaçlı uygulama imar planı onama sınırları içinde; yapılan tespitler ve Koruma Kurulu Kararları ile tescil olunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları korunacak, bunların dışında kalan ve eski eser karakterinde görünen yapıların taşınmaz kültür varlığı olup olmadığı K.ve T.V.K.Kurulu'nca belirlenecektir.
- c) 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. 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 belediyenin uygun görüşü alındıktan sonra Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun uygun görüşü alınarak onaylanacaktır.
- d) Sarıyer Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi ve Revizyon Uygulama İmar Planı alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesi hükümleri uygulanacaktır.
- e) Uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik alt yapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- f) Koruma amaçlı uygulama imar planlarında; İmar Kanunu'nun 18. Maddesi parselasyon planları yapıp Belediye Encümeni'nce onaylanmadan, kesimleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicili'nde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan uygulama imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez.
- g) Devlet, Belediye ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından bu uygulama imar planının onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştırılan veya İmar Kanununun 18. maddesi hükümleri uyarınca düzenleme ortaklık payı olarak düşülen ve Tapu Sicili'nde adı geçen idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik altyapı alanları ile aktif yeşil alanlar saklıdır.
- h) Planda verilen irtifalar ve emsaller maksimum olup kişi başına yeşil ve donatı alanları ayrılması şartının öncelikle sağlanması esastır, bu limitin planda verilen irtifalar ve emsallerin altında yeni bir değer getirilmesi halinde bu yapı şartı uygulamaya esastır.
- i) Sarıyer Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi'nin sınırları 2980 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 2. Maddesi'nin (d) ve (e) bentlerinde tanımlanan sınırlardır.
- j) Ağaç revizyonu uygulama sırasında yapılacak ve mevcut ağaçlar korunacaktır.
- k) Sarıyer Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi'nde kömür ve akaryakıt depoları ile sanayi tesisleri kurulamaz.
- l) İlgili kurum görüşleri (İ.S.K.İ., T.E.K., Karayolları v.b.) uygulama sırasında alınacaktır.
- m) Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri'ni düzenleyen 2980 Sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 3194 Sayılı Yasa ile değişik 48. maddesi hükümleri uyarınca "Gerigörünüm" Bölgesi'nde Taban Alanı Katsayısı (T.A.K.S.) azami %15 ve 4 katı (H:12,50 m. irtifai), "Etkilenme Bölgesi"nde ise Taban Alanı Katsayısı (T.A.K.S.) azami %15 ve 5 katı (H:15,50 m. irtifai) geçmemek şartı ile konut yapılabilir. Bu nedenle, bu planın onay tarihinden önce onaylanmış her ölçekteki Mevzii İmar Planları'nın yukarıda belirtilen yasa hükümlerine aykırı hükümleri uygulanamaz. Boğaziçi'nin doğal peyzaj ve silüet karakterinin korunabilmesi amacıyla nazım planda belirlenmiş olan silüet alanlarında, Taban Alan Katsayısı (TAKS) en çok 0.15, Kat Alanı Kat Sayısı (K.A.K.S.) en çok 0.35, bina yüksekliği en çok H:6.50 m.'yi geçemez.
- n) Sarıyer, Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Alanı Uygulama İmar Planı sınırları içinde, bu planda belirlenenler dışında, bundan sonra kent bütününe dönük nitelikte bulunan kullanışlardan büyük sağlık tesisleri, üniversite, akademi, yüksek okul v.b. eğitim tesisler, büyük ticaret ve alışveriş kamu ve özel sektöre ait genel idare binaları v.b. tesislerin yerleşmelerine izin verilmeyecektir.
- o) %80'dan fazla eğimli alanlarda yapılaşmaya izin verilmeyecektir.
- q) Meleni isale Hattı güzergahında ilgili kurumun görüşü alınacaktır.
- r) Zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz. İnşaat ruhsatlarıyla ilgili Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 08.09.1999 tarih, B.09.0.AİŞ.0.00.00.00/052 10197 1999/6 Sayılı genelgeyle belirlenen hususlarına uyulacaktır. İnşaat ruhsatları zemin etüdü ve inşaat tekniği veya raporları esas alınarak "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükmüne göre hazırlanmış projelere göre düzenlenmesi .adı geçen teknik rapor ve teknik dökümanların ilgili idaresince veya ilgili idarenin (Valilik veya Belediye) uygun göreceği resmi kurum veya üniversite tarafından hazırlanacaktır.
- s) Mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan ve planda yeşil alan ile diğer sosyal donatı alanlarına ayrılmış olan alanların dışındaki yerlerde, 2980 sayılı Boğaziçi yasasına göre mülkiyet sorunu çözülmeden planda verilen irtifalar ve emsaller uygulanamaz.
- t) Açıklanamayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
- ü) Bu uygulama imar planı; plan paftaları, plan hükümleri ve plan notları ile beraber bir bütündür.
- p) Konut alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre cephesi yeterli olmayan parseller, komşu parsellerin biri, gerekirse her ikisiyle istenirse tevhit edilecektir. Planda verilen TAKS değerine göre binanın taban alanı 50 m2.den düşük olduğu durumlarda bina boyutları, boğaz silüeti ve görünümüne uygun düşmeyeceğinden aynı şartlardaki komşu parselle ikiz yapılaşma nizamı getirilir. Bunların dışında, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabi olacaktır.
- r- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 03.01.2003 tarihinde onaylanmış Boğaz Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi İmar Planları'na esas Jeoloji-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.
- s- Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-3 ve ÖA-4 olarak belirtilen alanlarda Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün onayı alınmadan uygulama yapılamaz.
- ş) Yerleşime uygunluk haritalarında AJ\*1-D, AJ\*2-D Aj3 olarak tanımlanan alanlarda Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan, planda verilen lejandlar kullanılamaz

## 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 inşaatla başlamış parsellerde Mevzii İmar Planı şartları geçerlidir.

#### 2.1.2. Silüet Alanlarındaki Konut Bölgeleri

Bu bölgeler, Boğaziçi su yolundan karşı sahil yolu ve karşı tepelerde ve en çok etkili bir şekilde, Birinci ve İkinci Boğaz Köprüsü ve çevre yollarından olmak üzere farklı açılardan görülen alanlardır.

Bu alanlarda, yeşil ve ağaçlı görünüm sağlanması Boğaziçi'nin doğal peyzaj ve silüet karakterinin korunabilmesi ön görünüştür.

Bu alanlarda Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S) en çok 0.15, Kat Alanı Kat Sayısı (K.A.K.S) en çok 0.35, bina yüksekliği H:6.50 m'dir.

Bu bölgelerdeki uygulamalarda parsellerin bahçelerini ağaçlandırmak zorunludur ve her 20 m<sup>2</sup> için en az 1 ağaç dikilecektir.

#### 2.6.6. Eğitim Tesisleri

Planlama alanındaki nüfusun gelişme projeksiyonuna göre, ilköğretim, mesleki ve teknik öğretim, kültürel tesisler için mevcut ve önerilen alanlar ile mevcut üniversite kampüs alanları planda işaretlenmiştir.

Planlama alanı bağımsız bir yerleşim olmadığı, çoğu yerde yoğun yerleşme alanlarına bitişik bulunduğu için önerilen eğitim tesislerinin komşu alanlarla birlikte değerlendirilmesi gereklidir.

Önerilen eğitim tesisleri yapılacakları bölgenin, Boğaziçi peyzaj ve silüetindeki durumuna bağlı olarak konut yapıları için verilen en fazla yüksekliği aşmamak üzere, Boğaziçi topografyasına uyumlu blok ebatları serbest olmak koşuluyla, hazırlanacak avan projenin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın olumlu görüşü ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayı alınarak uygulama yapılacaktır.

Vakıf kuruluşlarının bu plan onanmadan önce mülkiyetlerindeki okul alanlarında yukarıdaki yapı şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

Hiçbir bölgede, tip proje uygulanmayacaktır.

### 2.7. TURİZM ALANLARI

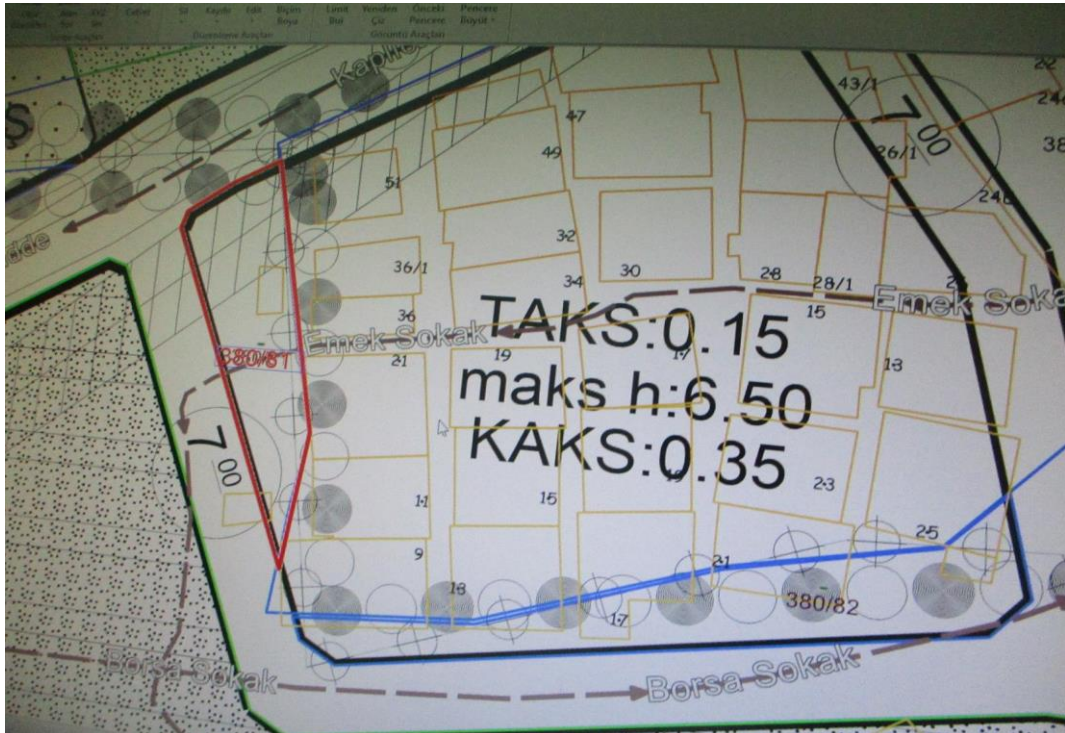
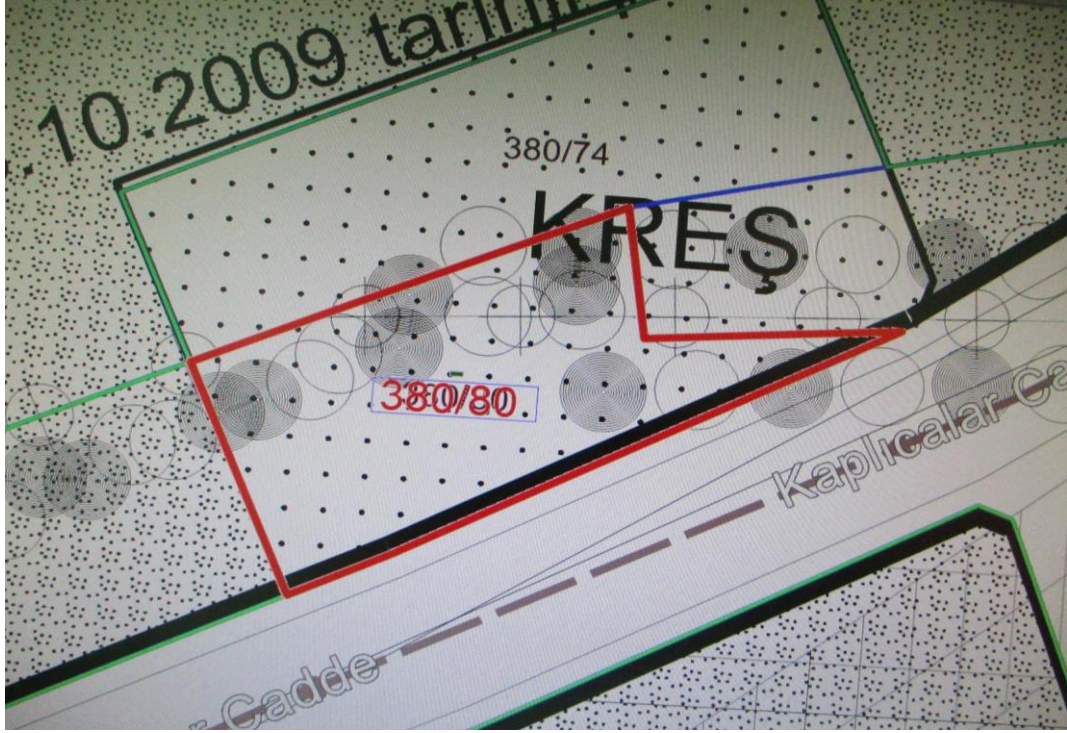
#### 2.7.1. Konaklama Tesisleri

İlgili mevzuata uygun olarak hazırlanan avan projesine göre Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın olumlu görüşü ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayı alınarak uygulama yapılacaktır. Boğaziçi'nin 2960 sayılı yasaya tabi olması nedeniyle bu alanlarda yasa şartlarının sağlanması gerekmektedir.

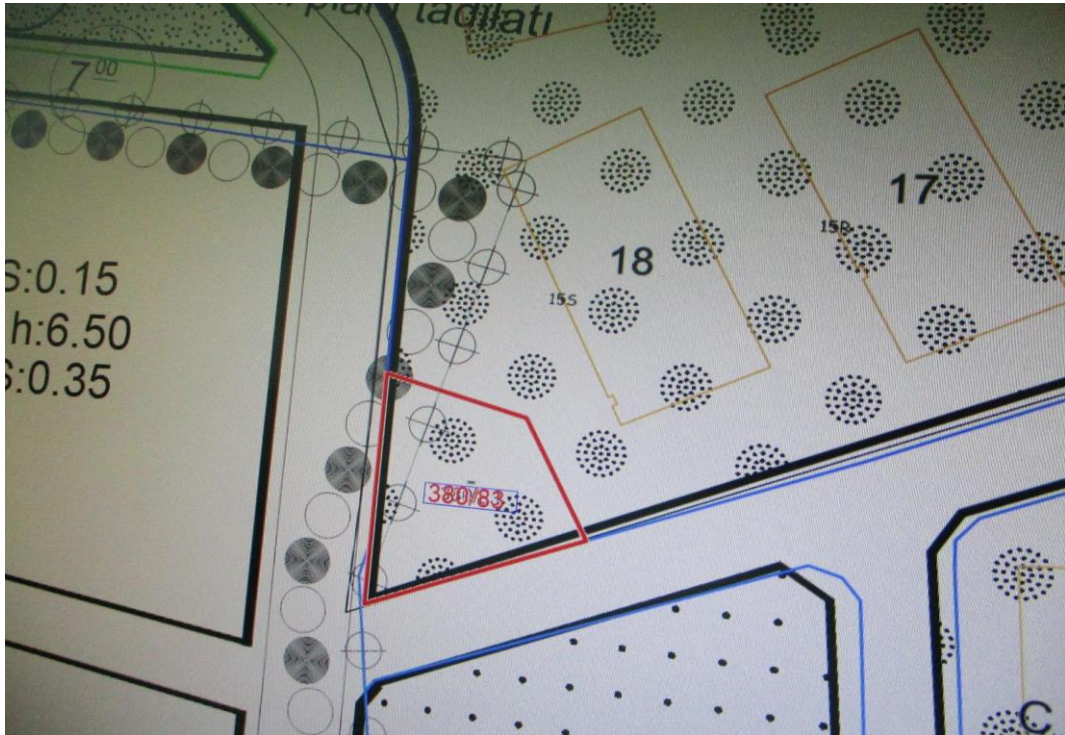
#### 2.7.2. Turizm Merkezleri

Uygulama İmar planı'nda Bakanlar Kurulu Kararı'nca Turizm Merkezi İlan edilmiş alanlarda 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında gereği yapılacak ve avan projeleri ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alındıktan sonra Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayına sunulacaktır.











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

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### **2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Değerlemeye konu taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları doğrultusunda uygulama yapılabilir durumdadır.

### **2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar arsa niteliklidir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi'nde yer alan ARSA vasıflı taşınmazlardır.

**380 ada 80 parsel;** 427,49 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yamuk bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Kaplıcalar Caddesi'ne cephelidir.

**380 ada 81 parsel;** 322,66 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yamuk bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Emek Sokak'a cepheli görünmekle birlikte, sokak cephesi bulunmamaktadır. Parsel üzerinde kısmi yapılaşma bulunmaktadır.

**380 ada 82 parsel;** 406,71 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yamuk bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Borsa Sokak'a cephelidir. Parsel üzerinde kısmi yapılaşma bulunmaktadır.

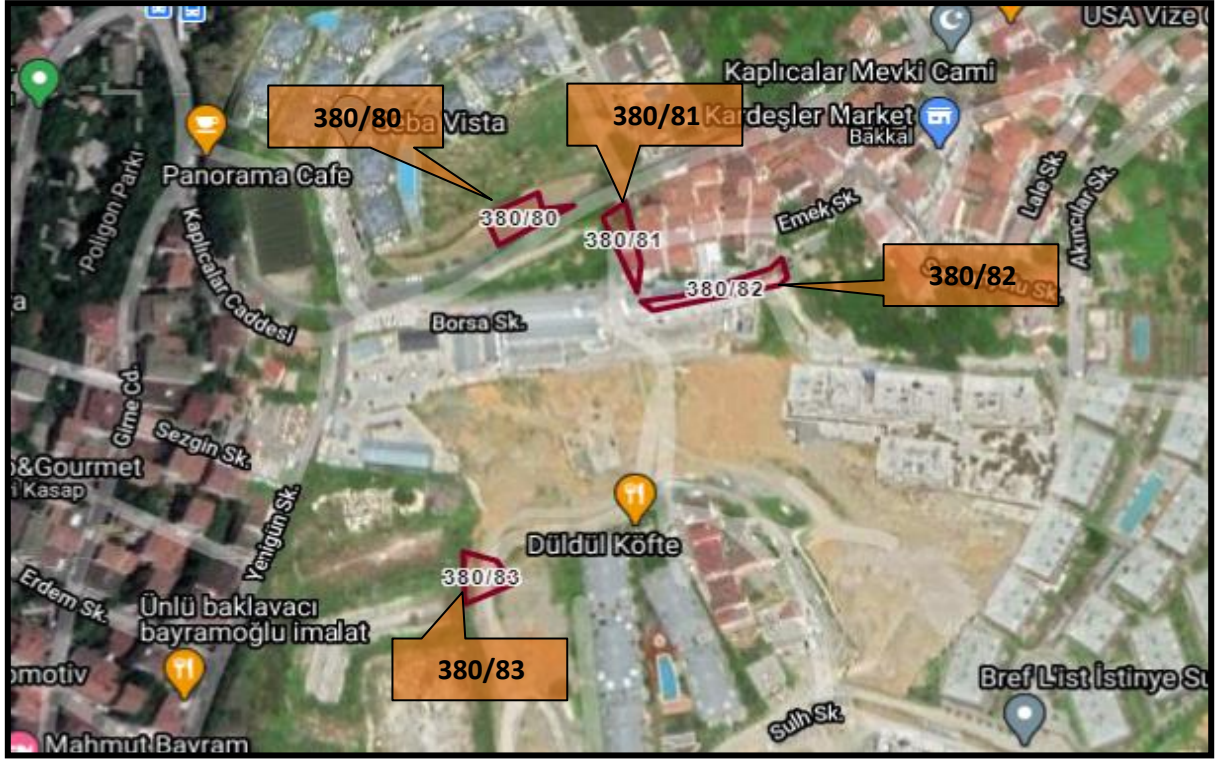
**380 ada 83 parsel;** 352,59 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yamuk bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Şantiye alanı içinde yer almakta olup, herhangi bir sokak cephesi ve üzerinde bir yapılaşma bulunmamaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi'nde konumlandıkları. Yakın çevresinde Seba Vista, List İstinye, Panavia gibi sitelerin yanısıra 1-2 katlı gecekonduların yapılaşmanın bulunduğu bir bölgedir. Siteler üst orta gelir grubuna, müstakil yapılar ise orta düzey gelir grubuna hitap eden karma bir yapıya sahiptir.









### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için İstinye Bayırı Caddesi üzerinde sahil yönünde ilerlerken sola Poligon Caddesine ve 600m ileriden Kaplıcalar Caddesine dönülerek 250m gidildiğinde değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşılır. Büyükdere Caddesi, Avrupa Otoyolu, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve İstinye Sahil yoluna yakın konumdadırlar. Özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanmaktadır. Toplu taşıma araçları ile Poligon Caddesi ve İstinye Bayırı Caddeleri'nden geçen toplu taşıma araçları sonra yaya intikalle ulaşım sağlanabilmektedir.

### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi'nde yer alan ARSA vasıflı taşınmazlardır.

**380 ada 80 parsel;** 427,49 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yamuk bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Kaplıcalar Caddesi'ne cephelidir.

**380 ada 81 parsel;** 322,66 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yamuk bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Emek Sokak'a cepheli görünmekle birlikte, sokak cephesi bulunmamaktadır. Parsel üzerinde kısmi yapılaşma bulunmaktadır.

**380 ada 82 parsel;** 406,71 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yamuk bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Borsa Sokak'a cephelidir. Parsel üzerinde kısmi yapılaşma bulunmaktadır.

**380 ada 83 parsel;** 352,59 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yamuk bir şekle sahiptir. Eğimli bir bölgede yer almaktadır. Şantiye alanı içinde yer almakta olup, herhangi bir sokak cephesi ve üzerinde bir yapılaşma bulunmamaktadır.





**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun  
3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler  
Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar arsa niteliklidir.

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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. Mahmud, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeküy ve II. Mahmud sukemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

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

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

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

#### Gayrimenkul Sektörü:

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

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 yılında 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.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği 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**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sarıyer Belediyesi,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**

- \* 1/1000 ölçekli İmar Planı dahilinde yer almaktadırlar.
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Tercih edilen konut bölgesinde yer almaktadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Nitelikleri nedeni ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

## **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 inşası 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 kapitaliz 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.

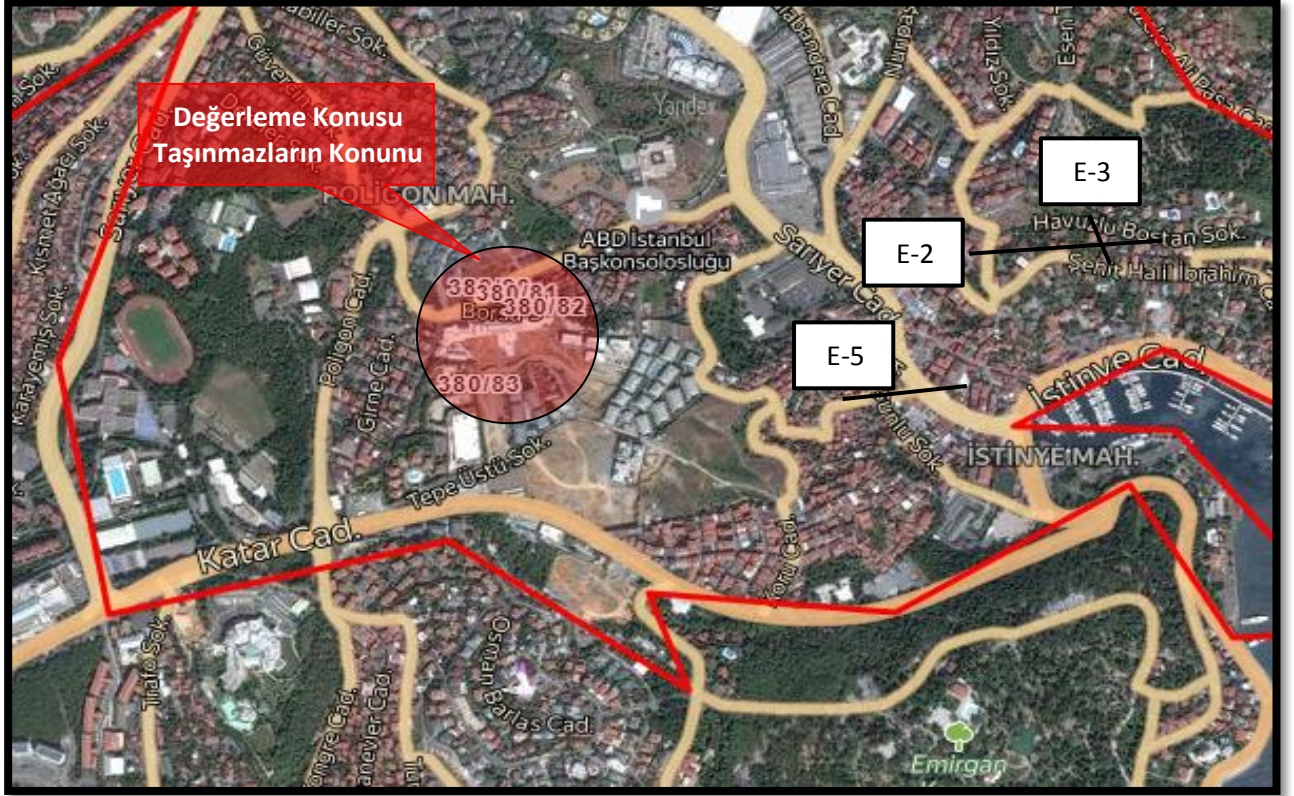


## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Sarıyer ilçesinde yer alan 4 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;  
- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri



#### 1 Realty World HB Gayrimenkul

Tel 0 532 231 41 45

İstinye Şehit Halil İbrahim Caddesi'nde yer alan 420m<sup>2</sup> alanlı arsanın 1/2 hissesi 830.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz Boğaziçi öngörünüm bölgesinde yer almakta olup, Boğaziçi İmar Planı gereği yapılaşma izni bulunmamaktadır.

<b>SATILIK</b>	210 .-M <sup>2</sup>	820.000 .-TL	3.905 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

## 2 Sahibi

Tel 0541 287 94 45

Öngörünüm bölgesinde İstinye Şehit Halil İbrahim Caddesi'nde yer alan 1815 ada 5 parsel sayılı ~400m<sup>2</sup> alanlı arsa 2.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın yeni portföy olduğu ve henüz teklif almadığı bilgisi edinilmiştir. İstenecek değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

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

## 3 KW Platin

Tel 0532 670 95 41

Öngörünüm bölgesinde İstinye Şehit Halil İbrahim Caddesi'nde yer alan 1061 ada 102 parsel sayılı ~592m<sup>2</sup> alanlı arsa 3.250.000 TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	592 .-M <sup>2</sup>	3.250.000 .-TL	5.490 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 4 İstinye İslamoğlu Emlak

Tel 0212 229 78 91

Yeniköy'de yer alan 253 ada 29 parsel sayılı 266m<sup>2</sup> alanlı arsa 1.650.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz Boğaziçi öngörünüm bölgesinde yer almakta olup, Boğaziçi İmar Planı gereği yapılaşma izni bulunmamaktadır.

<b>SATILIK</b>	266 .-M <sup>2</sup>	1.650.000 .-TL	6.203 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 5 Sahibi

Tel 0536 349 94 83

Ferahevler 388 ada 6 parsel sayılı 114.302m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 243m<sup>2</sup> alanlı hissesi 2.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel gerigörünüm bölgesinde yer almakla birlikte üzerinde çok sayıda bina yer almaktadır. KAKS;0.45,0.75,0.35 yapılaşma koşullarıyla kısmen konut alanında, kısmen de park, sağık, rekreasyon alanlarında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	243 .-M <sup>2</sup>	2.000.000 .-TL	8.230 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 6 Aktekin Gayrimenkul

Tel 0533 268 43 23

Gerigörünüm bölgesinde Ferahevler Mecidiye Caddesi'nde yer alan 510 ada 10-11-12-13 parseller sayılı toplam ~808m<sup>2</sup> (240+200+188+180m<sup>2</sup>) alanlı 4 adet arsa birlikte 9.750.000 TL bedelle satılıktır. KAKS:0.75, TAKS: 0.15 yapılaşma koşullarıyla konut alanında kalmaktadırlar.

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

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek 380 ada 81 parselle karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Diğer parsellerin 380 ada 81 parselde göre imar şartları, konumu, alanı gibi tüm özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

Taşınmazlardan 380 ada 80 ve 83 parseller hisseli mülkiyet olup, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmektedir. . 380 Ada 81 ve 82 parsellerin yüzölçümlerinin küçük olması nedeniyle meri imar koşulları sebebiyle üzerinde nitelikli konut projesi geliştirilmesi mümkün olmamaktadır. İstinye mahallesi içerisinde lüks yapılaşma olması ve buna bağlı olarak son dönemde inşaat maliyetlerinin de yükselmesi sebebiyle bölge müteahhitleri için gerekli karlılığı sağlamamaktadır. İlaveten parseller üzerinde işgaller bulunmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucunda parsellerin alanı, konumu nedeniyle tercih edilirliklerinin düşük olduğu, bu nedenele geçmiş yıllara göre benzer arsaların değerlerinde talebe bağlı olarak düşüş olduğu bilgisi alınmıştır. Üzerinde proje geliştirilebilecek büyüklük ve nitelikteki parsellerin veya bir proje dahilindeki parsellerin kısmen daha şerefli olduğu ve değerlerinin daha yüksek olabileceği görüşü edinilmiştir.

Arsaların konumlarına göre birim m<sup>2</sup> değerlerinden değişiklikler gösterdiği gözlemlenmiştir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişiklik göstermektedir.

Bölgedeki konut emsalleri de incelenmiş olup, Pazar Yaklaşımı ile ortalama birim m<sup>2</sup> değerleri bulunmuştur. Bölgede yer alan konutlar site, konum, donatı, manzara gibi özelliklerine göre çok farklı değerlerde satılmaktadır. **Konu taşınmazların alanı küçük olup, site inşa edilebilecek yüzölçümüne sahip değildirlir.**

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 bulunulmaktadır.

		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

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (380 ADA 83 PARSEL)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 3	E - 5	E - 6
SATIŞ FİYATI		3.250.000	2.000.000	9.750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN ( Net Alanı m2)	352,59 m <sup>2</sup>	592	243	808
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		5.490	8.230	12.067
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:1			E:0,75
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	kötü 15%	orta kötü 5%
FONKSİYON	KONUT	İMARSIZ	KONUT+PARK+SAĞLIK+REKREASYON	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	İYİ -20%	İYİ -20%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-25%	-35%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>6.500</b>	<b>5.490</b>	<b>6.173</b>	<b>7.843</b>

<b>PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 4 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU</b>	
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>5.976.160 TL</b>
<b>TAŞINMAZLARIN EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>5.093.510 TL</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.



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

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Parsel ve emsal inşaat alanlarının küçük olması ve bölgede kat karşılığı inşaat yapılan müstakil arsa bulunmaması nedeniyle bu yöntemle sağlıklı bir sonuca ulaşılamadığından Nakit Akış Yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 380 ada 80, 81, 82, 83 sayılı parsellerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre 4 Adet Parselin 1/1 Değeri	
4 Adet Parselin TOPLAM Arsa Değeri (.-TL)	5.976.160 TL
4 Adet Parselin Emlak Konut GYO A.Ş.Toplam Hisse Değeri (.-TL)	5.093.510 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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üzerlerinde herhangi bir yapı olmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise söz konusu parsellerin proje geliştirmek için yeterli büyüklüğe sahip olmamaları, 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 ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Parseller üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulu olmadığından müşterek kısım bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### **6.5.5 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.6 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Belediyede yapılan incelemelerde parsellere ait herhangi bir ruhsat - mimari proje vb. gibi evraka da rastlanılmamıştır. Taşınmazlar takbis kaydında arsa niteliklidir.

Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazların mahallen niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Bilgi amaçlı kira değerleri eklerde verilmiştir.

#### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

**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.

**6.5.9 - 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 taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazların Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

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. Taşınmazlara üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumludur. Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı 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 değerlendirme konusu 4 Adet taşınmazın EMLAK KONUT GYO A.Ş. hissesinin;

09.11.2020 tarihli toplam değeri için ;

**5.976.160 .-TL**

**(Beş Milyon Dokuz Yüz Yetmiş Altı Bin Yüz Altmış Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**7.051.869 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**Çiğdem HATACIKOĞLU**

Lisans No: 411409

#### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Berin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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