

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



NIDAPARK İSTİNYE PROJESİ

EKGYO-202200016

30.06.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 23.05.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 30.06.2022 tarihinde, EKGYO-202200016 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara SÜRMEYEN ve Goncagül KIZILASLAN'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	23.05.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.06.2022
RAPOR TARİHİ	30.06.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200016
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstinye Mahallesi, 360/3, 360/64, 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11, 1352/12 ve 1353/4 Nolu Ada/Parseller, Nidapark İstinye Projesi Sarıyer / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.1129° , 29.0453°
TAPU BİLGİLERİ	Mülkiyeti, Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi'nde konumlu 8 adet parsel üzerinde geliştirilmekte olan Nidapark İstinye Projesi (Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1)
İMAR DURUMU	Bkz. raporun 4.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen parseller üzerinde geliştirilecek Nidapark İstinye Projesinin mevcut durumdaki Pazar değerinin, mevcut durumdaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen Pazar değerinin, tamamlanması durumdaki Pazar değerinin ve tamamlanması durumdaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen Pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumdaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	4.094.127.400,00	244.864.078,95
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	4.831.070.332,00	288.939.613,16
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri	2.828.175.400,00	169.149.246,41
Projenin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Bugünkü Değeri	9.230.915.014	552.088.218,56
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin KDV Hariç Bugünkü Değeri	4.716.997.572	282.117.079,69

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 16,72- TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)	 Goncağül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülmüştür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.4.1	İstanbul İli	19
3.4.2.	Sarıyer İlçesi	21
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	23
4.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu	23
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	25
4.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	28
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	36
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	36
4.4.2	Belediye İncelemesi	36
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	36
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	37
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	39
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	39
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	40
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	40
4.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	40
4.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	43

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	44
5.1. Değerleme Yöntemleri.....		44
5.1.1. Pazar Yaklaşımı		44
5.1.2. Gelir Yaklaşımı.....		45
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı.....		46
5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi		47
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	48
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....		48
6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti.....		51
6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....		52
6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar		53
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş		59
6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler		59
6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler		60
6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş		60
6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş		60
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	61

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2022 tarihinde, EKGYO-202200016 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye mahallesinde konumlu 360 ada 3 nolu, 360 ada 64 nolu, 380 ada 18 nolu, 380 ada 38 nolu, 380 ada 84 nolu, 1352 ada 11 nolu, 1352 ada 12 nolu ve 1353 ada 4 nolu parseller üzerinde yer alan Nidapark İstinye Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ile Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri ve projenin mevcut durum değeri ile mevcut durum değer itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEK ve Goncagül KIZILASLAN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 30.06.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.05.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalmak üzere hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanan son üç değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Kayışdağı Caddesi, No:80/3, Günbey Plaza, Kat:2 D:3 Ataşehir/İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye mahallesinde konumlu 360 ada 3 nolu, 360 ada 64 nolu, 380 ada 18 nolu, 380 ada 38 nolu, 380 ada 84 nolu, 1352 ada 11 nolu, 1352 ada 12 nolu ve 1353 ada 4 nolu parseller üzerinde yer alan Nidapark İstinye Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ile Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri ve projenin mevcut durum değeri ile mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

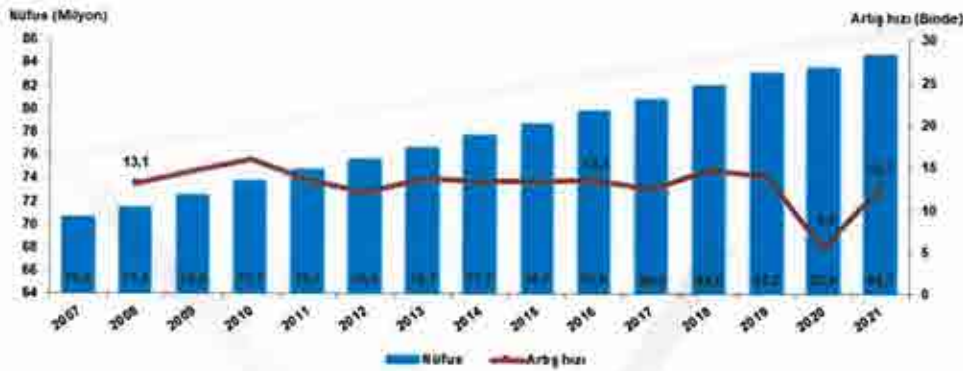
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



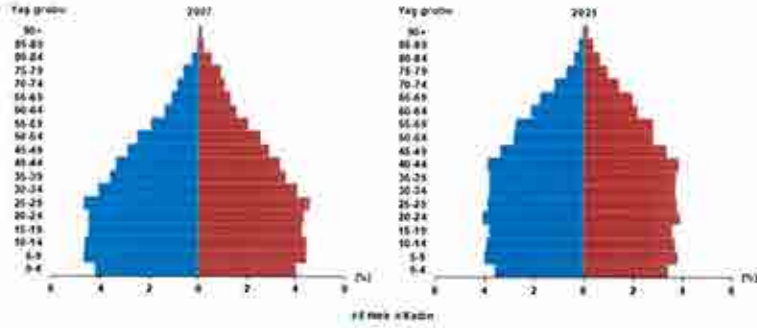
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

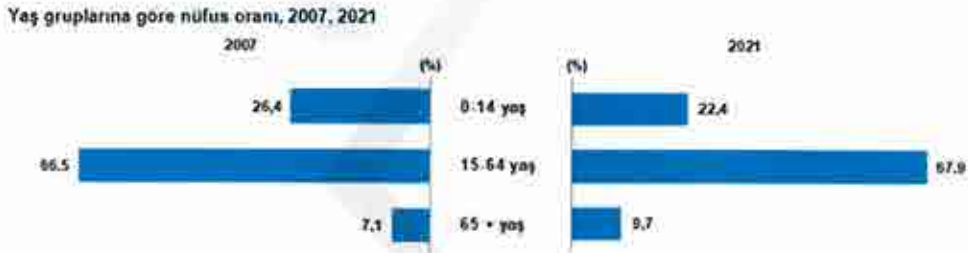


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

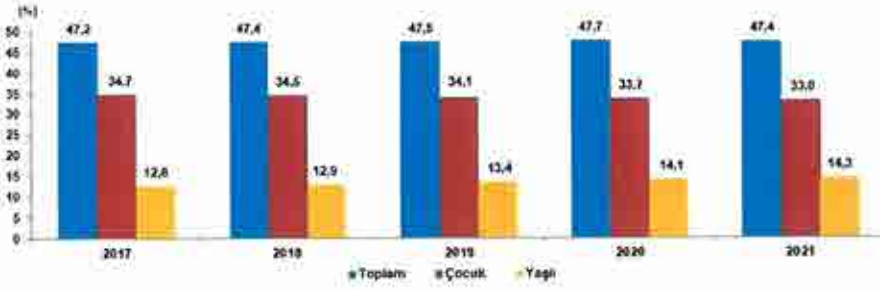
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2022 raporlarından derlenmiştir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırılmalarının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırmaları da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekte beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırmalarındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşıma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

³ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 I. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	Yıllık Ortalama Konut Satışları (adet)
Ç1'18	138.777	166.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.181	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	30,1
Ç1'19	107.859	148.574	255.433	38.189	14,9
Ç2'19	88.295	151.068	249.363	44.006	17,0
Ç3'19	130.958	228.718	359.877	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.688	483.256	144.000	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.806	341.038	129.299	37,0
Ç2'20	80.340	190.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	181.438	375.073	538.509	242.016	45,2
Ç4'20	110.532	227.508	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.742	1.029.578	1.499.316	573.537	38,2
Ç1'21	80.370	182.880	263.050	47.218	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	288.760	58.952	19,7
Ç3'21	118.278	277.050	396.328	77.887	15,8
Ç4'21	174.367	388.351	542.718	112.875	20,6
2021 Toplam	461.523	1.050.533	1.490.856	294.350	19,7
Ç1'22	94.437	157.284	320.063	68.342	21,4

2022 Yılı 1. Çeyrek Konut Satışları Bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %21,6 oranında artışla 320.063 adet olarak gerçekleşmiştir. Birinci çeyrek konut satışları da %17,5 artışla 94.437 adet olarak gerçekleşmiştir.

2022 Yılı 1. çeyreğinde İpotekli konut satışları çeyreklik bazda konut satışlarının %21,4 oranında gerçekleşmiştir. 2021 yılı toplamında ise oran %19,7 olarak gerçekleşmiştir. 2022 ilk çeyreğinde toplam 320.063 adet konut satışları gerçekleşmiştir. Bu oranlar yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artış göstermiştir.

Kaynak: TİM

Bu Sayfa, Armut'un otomatik olarak oluşturduğu veri analizleri ve raporlarıdır. Her türlü soru ve bilgi için Armut'un müşteri hizmetleri ile iletişime geçebilirsiniz.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yıl 1. Dönem alımında yabancıların gayrimenkul alımında en çok tercih ettiği 10 şehirde, toplam alımın %45,0'ine ulaşılmıştır. Bu yılın ilk çeyreğinde yapılan konut satışlarında yabancıların payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Yabancıların Alım Oranları (%)	Şehir	Yabancı Alım Miktarı	Yabancı Alım Oranı (%)
1(1)	İstanbul	7.380	41,7
2(2)	Antalya	3.609	24,0
3(3)	Ankara	674	4,6
4(4)	Mersin	491	3,4
5(6) ↑	Bursa	574	3,9
6(5) ↓	Yalova	521	3,6
7(8) ↑	İzmir	442	3,1
8(9) ↑	Sakarya	375	2,6
9(10) ↓	Samsun	347	2,4
10(-)	Kocaeli	265	1,8
(7)	Muğla	-	0,0
	Diğer	1.796	12,5
	Toplam	17.668	121,2
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	3.022	17,1
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	17,1	14,1

Kaynak: Tarih ve Kimlikli İMKB/İGİB, Vakıflar Genel Müdürlüğü
Türkiye'nin Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Kurumu
17.Çeyrek 2022 verilerine göre

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışı onuncu aya taşınmış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı I. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1.5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 %'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki, 15 Temmuz Şehitler, Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 462 bin 452 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (957.398), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.033) olmuştur.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.906	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.265.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.815.158	6.496.997	6.418.161
2008	12.697.164	6.366.772	6.330.392
2007	12.673.836	6.291.763	6.282.073

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

3.4.2. Sarıyer İlçesi⁵

İlçenin ismine ilişkin başlıca iki rivayet vardır: İlk rivayet göre, ilçede yıllarca altın ve bakır madeni çıkarıldığı için bugünkü Maden Mahallesi ile Şifa Suyu arasında sarı renkte yarlar oluştu. O nedenle ilçenin ismi önce Sarıya oldu, sonra da Sarıyer'e dönüştü. Bir diğer rivayet ise Sarıyer isminin aynı semtte yatan "Sarıbaba" isimli bir şahıstan geldiğidir.

Eski çağlarda boş arazi ve tepelerden ibaret olan Sarıyer, gerek Antik Çağ'da gerekse Bizans döneminde belli başlı yerleşim merkezleri arasında değildi. Bizans İmparatorluğu döneminde kıyı kesimlerinde çok az yerleşim alanı vardı. Bunlar özellikle kıyılarıdaki koylarda bulunan bazı ayazma, kilise, eski liman, sarnıç ve eski kaleler çevresindeki birkaç hanelik küçük kırsal yerleşmelerden oluşuyordu. Burada yaşayanlar geçimlerini genellikle balıkçılıktan sağlıyorlardı.

İstanbul'un 1453 yılında Osmanlı İmparatorluğu tarafından fethinden sonra Anadolu'dan ve Adalar'dan getirilen göçmenlerin yerleştirilmesiyle Sarıyer'de iskan başladı. Osmanlı döneminde devletin ileri gelenleri tarafından bölgeye birçok çeşme, av köşkü, konak ve sahilhane adı verilen yapı yaptırıldı

Boğaz kıyısındaki küçük köylerin gelişmeye başlaması 16. ve 17. yy'lara rastlamaktadır. Bu dönemde Sarıyer, Yeniköy ve Rumeli Hisarı gelişmiş birer köy haline geldi. 18. yy'a gelindiğinde saraya yakın bazı kişilere ait yalılar bu kıyıda belirmeye başladı. Padişah izniyle bazı gayrimüslim ailelerin bu köylere yerleşmeleri de aynı yüzyıla rastlar.

19. yy'ın başlarında şayak ve fes boyama sanatını öğretmeleri için Trakya'dan bazı köylüler İstanbul'a getirildi ve Baltalimanı ile Emirgan arasına yerleştirildi. Bu köylülerin yerleştirildiği Baltalimanı ile Emirgan arasındaki alan Boyacıköy olarak adlandırıldı.

Sarıyer'in Boğaz kıyısındaki semtleri, 1960'lı yıllara kadar, daha çok yaz aylarında kalabalıklaşan sayfiye yeri niteliği taşıyordu. Özellikle yolların yapılması ve sahil yolunun genişletilmesinden sonra boş alanlar yerleşime açıldı. Bu nedenle bugünkü yerleşim olgusunun temeli de atılmış oldu: Kıyı kesimlerinde ve kıyı yakınlarında üst düzey gelir gruplarına ait yalılar ve köşkler, sırt biçiminde uzanan tepelerde ise gecekondular ile doldu.

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer alan Sarıyer, kuzeyde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile komşudur. İlçe Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşmaktadır.

Karadeniz'e ve İstanbul Boğazı'na kıyıları olan Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca uzanmaktadır. Sahil sınırı Aşiyan'dan başlayıp Karadeniz kıyılarına kadar uzanmaktadır. Sarıyer merkez olmasına rağmen Boğaz'da Rumelihisarı'ndan başlayan sınır boyunca dizilen Emirgan, İstinye, Yeniköy, Tarabya, Büyükdere önemli semtler arasındadır.

⁵ Sarıyer ve Kağıthane İlçesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.

İlçenin Karadeniz'e bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da bulunmaktadır. Karadeniz kıyısı, Kumköy'ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı, batısında ise düzdür. Koylar daha çok dere ağızlarındadır.

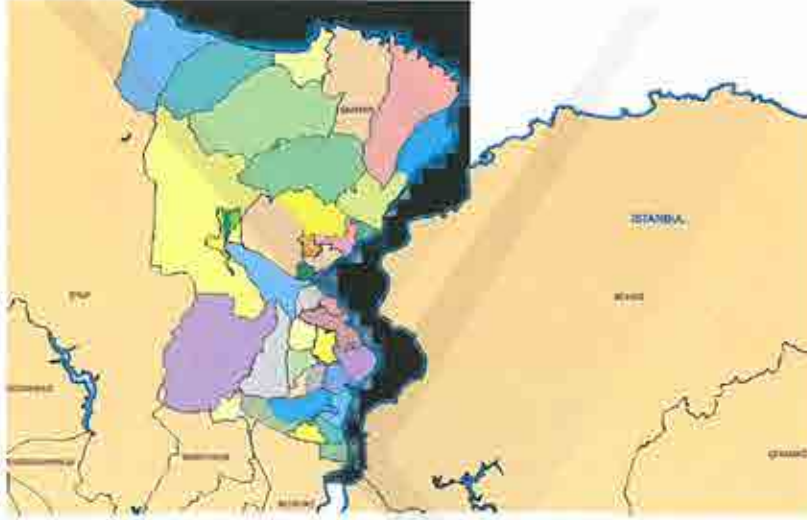
Karadeniz'den İstanbul Boğazı girişte, Garipçe ve Rumelifeneri kaleleri karşılamaktadır. Boğaz açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denilmektedir. Boğaz kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Sahildeki en önemli koylar Büyükdere, Tarabya ve İstinye; başlıca burun ise Yeniköy'dür.

Mücvir alanda, Karadeniz kıyısında Kilyos (Kumköy), Kısırkaya, iç kesimlerde Gümüşdere, Uskumruköy, Zekeriyaköy, Demirciköy ve Bahçeköy bulunmaktadır. Boğaz girişinde ise Rumelifeneri, öngörünümde ise Garipçe Köyü yer almaktadır.

İstanbul gibi, Sarıyer'in de bütününe belli bir iklim tipi içinde değerlendirmek çok zordur. İlçemiz coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemdeki birçok yerleşimden farklı özellikler taşımaktadır.

Boğaziçi, Akdeniz ve Orta Avrupa, Kuzey bölgesi Batı Karadeniz iklimi karakterindedir.

Sarıyer ilçesi yaklaşık olarak 41 derece kuzey enlemi ile 29 derece doğu boylamının kesiştiği noktada bulunmakta, mücvir ve yoğun yerleşik alan toplamı 14,600 hektar'dır.



Sarıyer 1930 yılına kadar Beyoğlu ilçesi ile Çatalca Vilayeti sınırlarına içerisindeydi. Cumhuriyet döneminde bugünkü Sarıyer sınırları içerisindeki yerleşimler, gelişimi donmuş köyler biçimindeydi. Kırsal alandaki köyler Kilyos Nahiyesi'ne, Kilyosise Çatalca Vilayeti'ne; Boğaz kıyısındaki kesimi ise Beyoğlu ilçesine bağlıydı.

Sarıyer ilçesi yıllarca bir sayfiye semti olarak algılandığından ilçe ekonomisinde sanayi hiçbir zaman önemli yer tutmamıştır. Geçmiş yıllarda ilçede kibrit, kablo ve vinç fabrikaları ile İstinye'de tersane kurulmuştur. Ancak, fabrikalar başka bölgelere taşınmış, tersane ise kaldırılmıştır. Bu nedenle ekonomik olarak faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışında çalışmaktadır.

4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre rapora konu parsellerin mülkiyet bilgileri sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde.

SAHİBİ – HİSSESİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Sarıyer
MAHALLESİ : İstinye

TAPU KAYITLARI										
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	HİSSESİ	Emlak GYO A.Ş. Hissesine Düşen (m ²)	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	360	3	Tarla	19.877,09	1/1	19.877,09	3	281	10041	11.10.2016
2	360	64	Tarla	27.980,00	1/1	27.980,00	9	829	5458	12.06.2014
3	380	18	Tarla	1.719,96	1/1	1.719,96	6	584	10041	11.10.2016
4	380	38	Tarla	5.895,10	1/1	5.895,10	13	1254	10041	11.10.2016
5	380	84	Arsa	26.212,23	1/1	26.212,23	Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir.			
6	1352	11	Arsa	15.280,78	1/1	15.280,78	Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir.			
7	1352	12	Arsa	244,84	1/1	244,84	35	3375	6065	21.06.2017
8	1353	4	Arsa	32.277,27	1/1	32.277,27	Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir.			
				129.487,27		129.487,27				

Not: Parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje için kısmen kat irtifakı kurulmuştur. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin değer tespit çalışması tarafımıza sunulan onaylı bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste rapor ekinde sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Parsellerin takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup ana taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

380 Ada 84 Parsel üzerinde yer alan taşınmazların üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (15/06/2017 Tarih 5840 Yevmiye)
- Yönetim Planı: 05/10/2017 (05/10/2017 Tarih 9431 Yevmiye)
- Diğer (Konusu: İstinye 1353 ada 4 parsel ve İstinye 1352 ada 11 parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. (05/10/2017 Tarih 9431 Yevmiye)
- Eklenti : Depo: Teknik Hacim - Su Deposu (05/10/2017 Tarih 9431 Yevmiye)

Şerhler Hanesi:

- TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27/11/2020 Tarih 17509 Yevmiye)

1352 Ada 11 Parselde yer alan taşınmazların üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 05/10/2017 (05/10/2017 Tarih 9432 Yevmiye)
- Beyan: Diğer (Konusu: İstinye 380 ada 84 parsel ve İstinye 1353 ada 4 parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. (05/10/2017 Tarih 9432 Yevmiye)
- Diğer (Konusu:Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı (18.02.2021 Tarih 2988 Yevmiye)

Şerhler Hanesi:

- TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27.11.2020 Tarih 17509 Yevmiye)

1353 Ada 4 Parselde yer alan taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (05/01/2016 Tarih 71 Yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (15/06/2017 Tarih 5839 Yevmiye)
- Yönetim Planı: 05/10/2017 (05/10/2017 Tarih 9430 Yevmiye)
- Diğer (Konusu: İstinye 380 ada 84 parsel ve İstinye 1353 ada 4 parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. (05/10/2017 Tarih 9430 Yevmiye)

Şerhler Hanesi:

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

Eklenti Bilgileri:

- Eklenti : Depo: Teknik Hacim - Su Deposu (05/10/2017 Tarih 9430 Yevmiye)

1352 ada 12 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu:Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı (18.02.2021 Tarih 2988 Yevmiye No)

380 ada 38 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Hasan Satıra ait binanın yıktırılmasına dair karar dosyasındadır. 31/01/1997 197 Sayı
 - İbrahim Kalaycının el atmanın önlenmesine dair karar dosyasındadır. 31.01.1997 198 Sayı
- 360 ada 3 parsel, 360 ada 64 parsel, 380 ada 18 parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.**

1352 Ada 11 Parsel 6 No.lu Blok 9 no.lu bağımsız bölüm üzerinde yer alan ihtiyati tedbir kararı İstanbul 1.Tüketici Mahkemesi tarafından konulmuş olup taşınmazın satış sözleşmesine istinaden 36 ay içerisinde tapu devrinin yapılmamasından dolayı konulmuştur. Taşınmazın tapu devir süreçlerinin devam etmesi nedeniyle tapu devirleri yapıldıktan sonra konu şerh terkin edilecektir.

Beyanlar hanesinde yer alan; “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyan kaydı imar uygulaması öncesi parseller üzerinde konumlu yapılardan gelmekte olup mevcut durumda parsel üzerinde riskli yapı bulunmamaktadır.

Beyanlar hanesinde yer alan; “Yönetim planı” ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir.

Beyanlar hanesinde yer alan “Diğer (Konusu:Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” belirtmesi, parsellerin; Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin veren alanı olduğuna dair belirtmedir.

Beyanlar hanesinde yer alan “Diğer (Konusu: İstinye 380 ada 84 parsel ve İstinye 1353 ada 4 parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır.” beyan kaydı parsellerin; belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eden, belirtmedir.

Beyanlar hanesinde yer alan “İmar düzenlemesine alınmıştır.” kaydı taşınmazın imar düzenlemesine alındığına dair belirtmedir.

Şerhler hanesinde yer alan Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine şerh kaydı ana taşınmazın altyapı hizmetleri için ayrılan yer için belirtmedir.

Rapora konu taşınmazların üzerindeki beyanların, yukarıdaki detaylı açıklamalar dikkate alındığında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümlere göre taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmadığına karar verilmiştir.

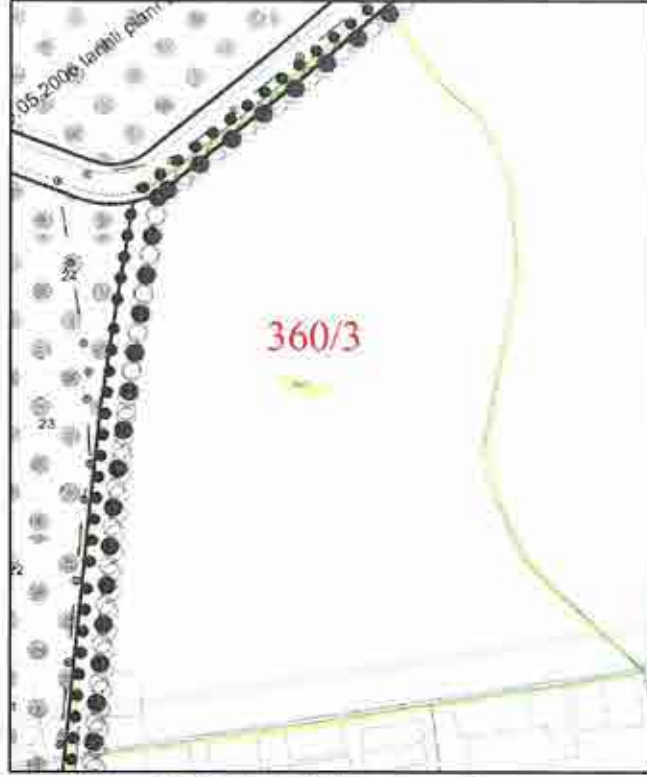
4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerden 360 ada 3 ve 64 nolu parsellerin 22.07.1983 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Saha Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı dahilinde, parsellerden 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11 ile 1353/4 nolu parseller 09.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstinye Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır. 1352 ada 12 nolu parsel ise 1/1000 ölçekli Boğaziçi Saha Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı dahilindedir. Plan notları raporumuz ekinde sunulmuştur.

Parsellerin imar fonksiyonu ve yapılaşma şartlarına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1	360	3	19.877,09	Park	-
2	360	64	27.980,00	Park	-
3	380	18	1.719,96	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
4	380	38	5.895,10	Eğitim Tesis Alanı	-
5	380	84	26.212,23	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
6	1352	11	15.280,78	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
7	1352	12	244,84	Turizm Tesis Alanı	Yatak ünitesi yapılmamak şartıyla (E:0.10, Taks:0.05)
8	1353	4	32.277,27	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
			129.487,27		

360 Ada 3 Nolu Parsel



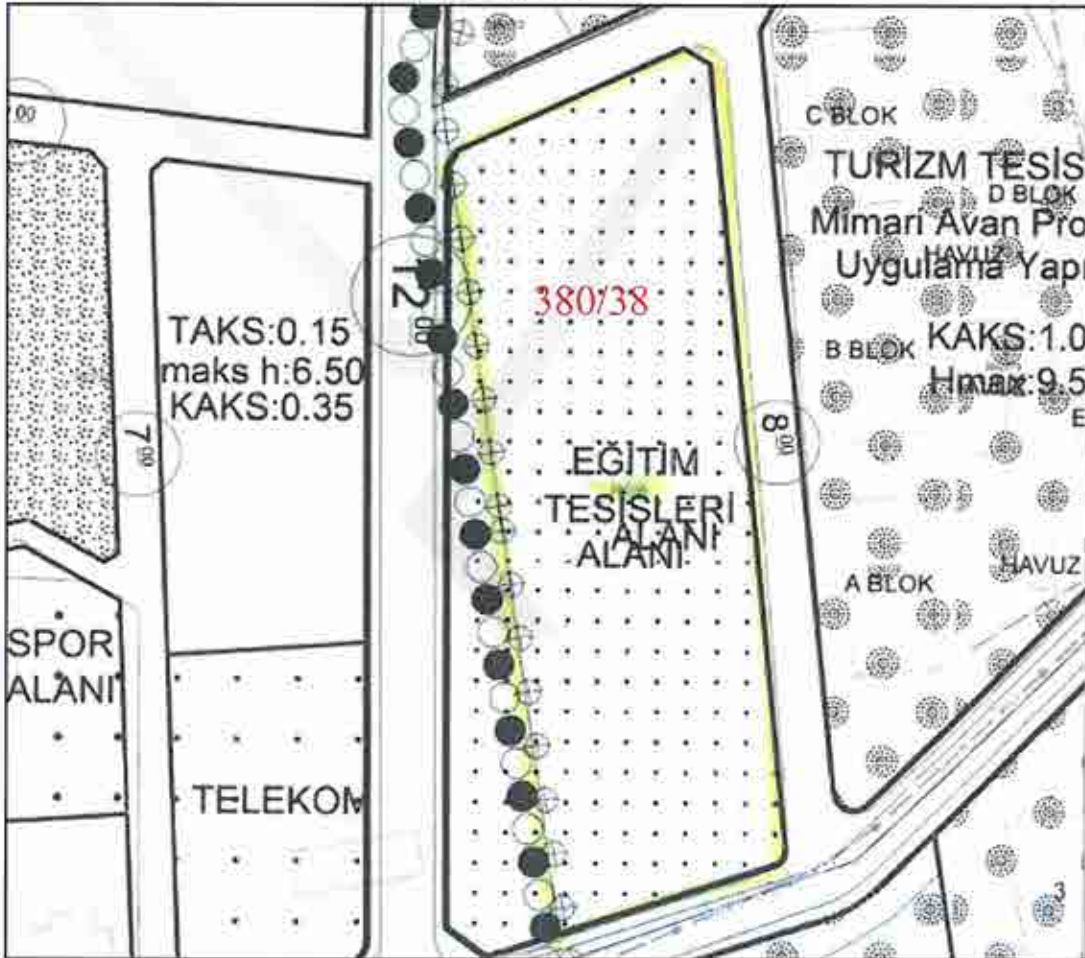
360 Ada 64 Nolu Parsel



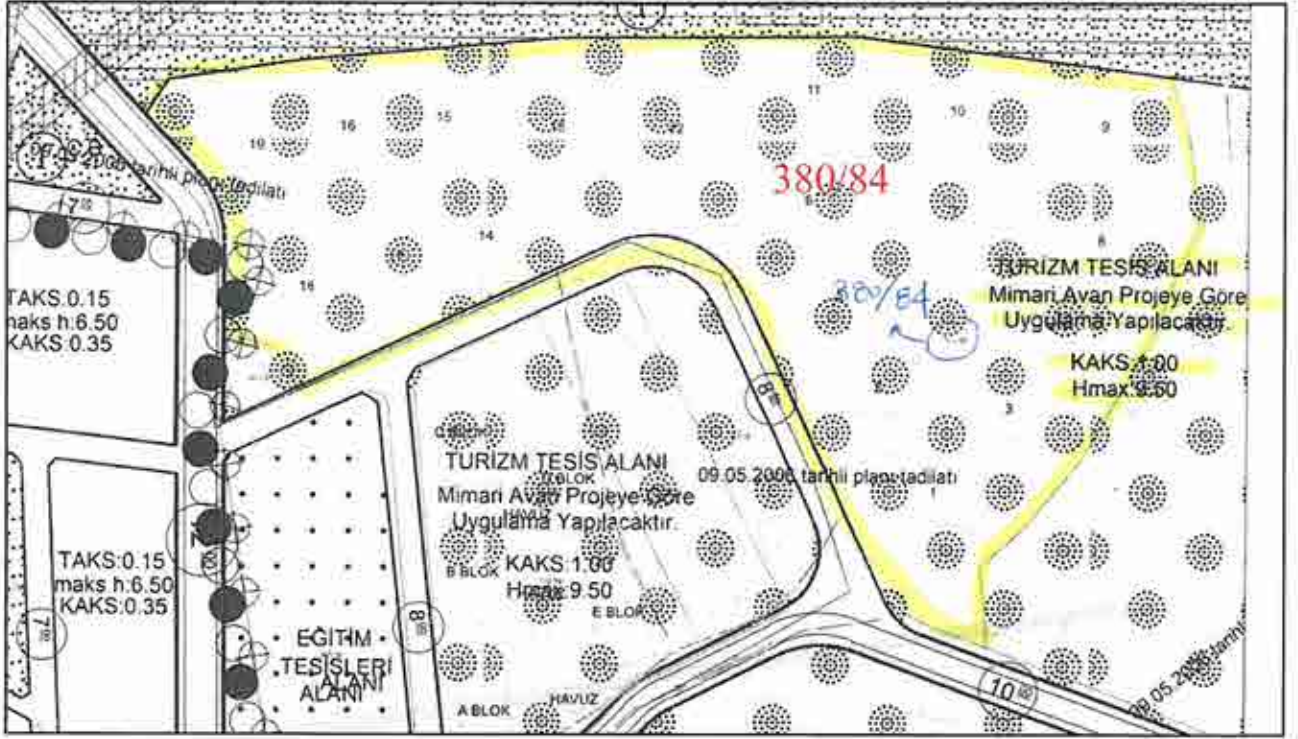
380 Ada 18 Nolu Parsel



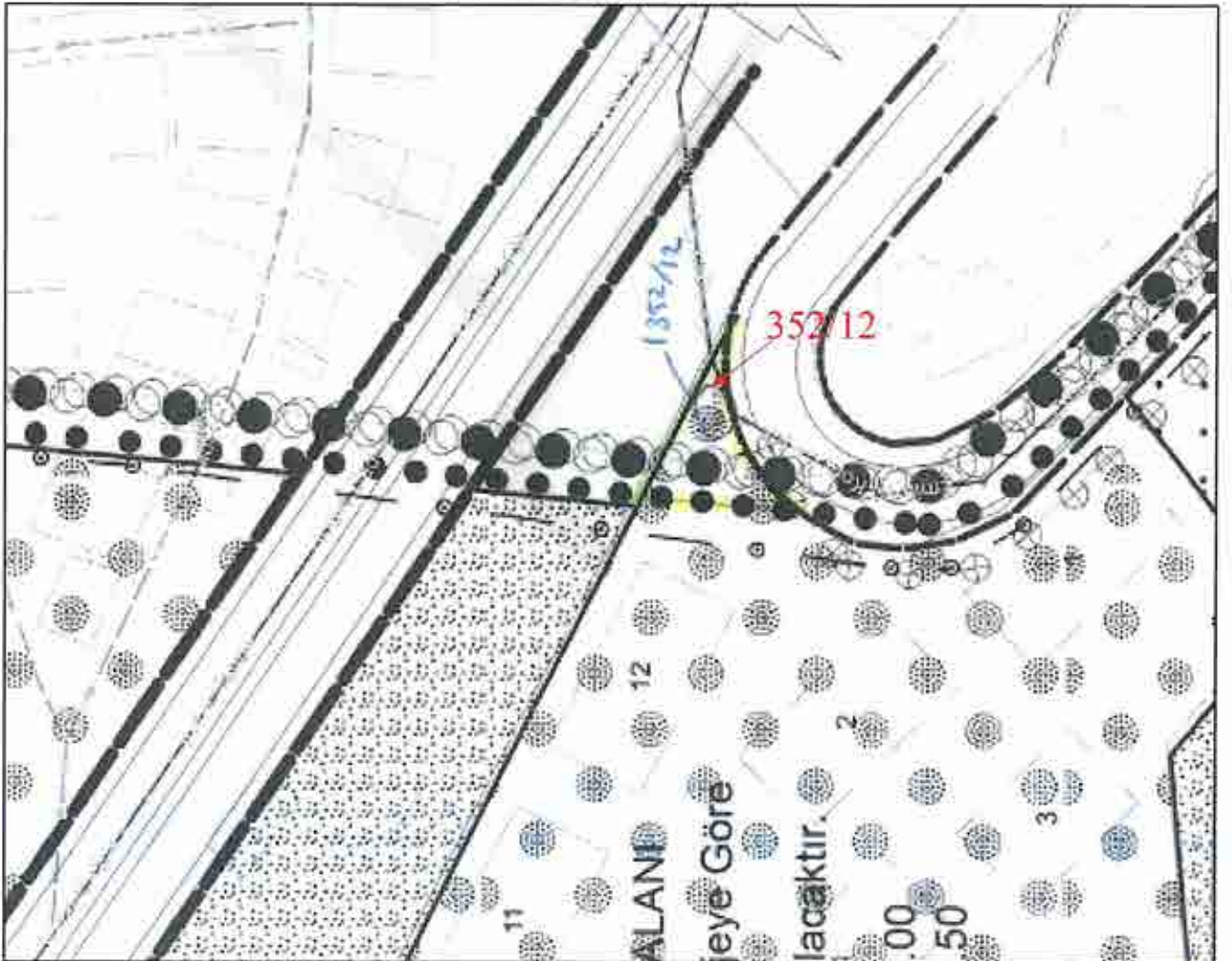
380 Ada 38 Nolu Parsel



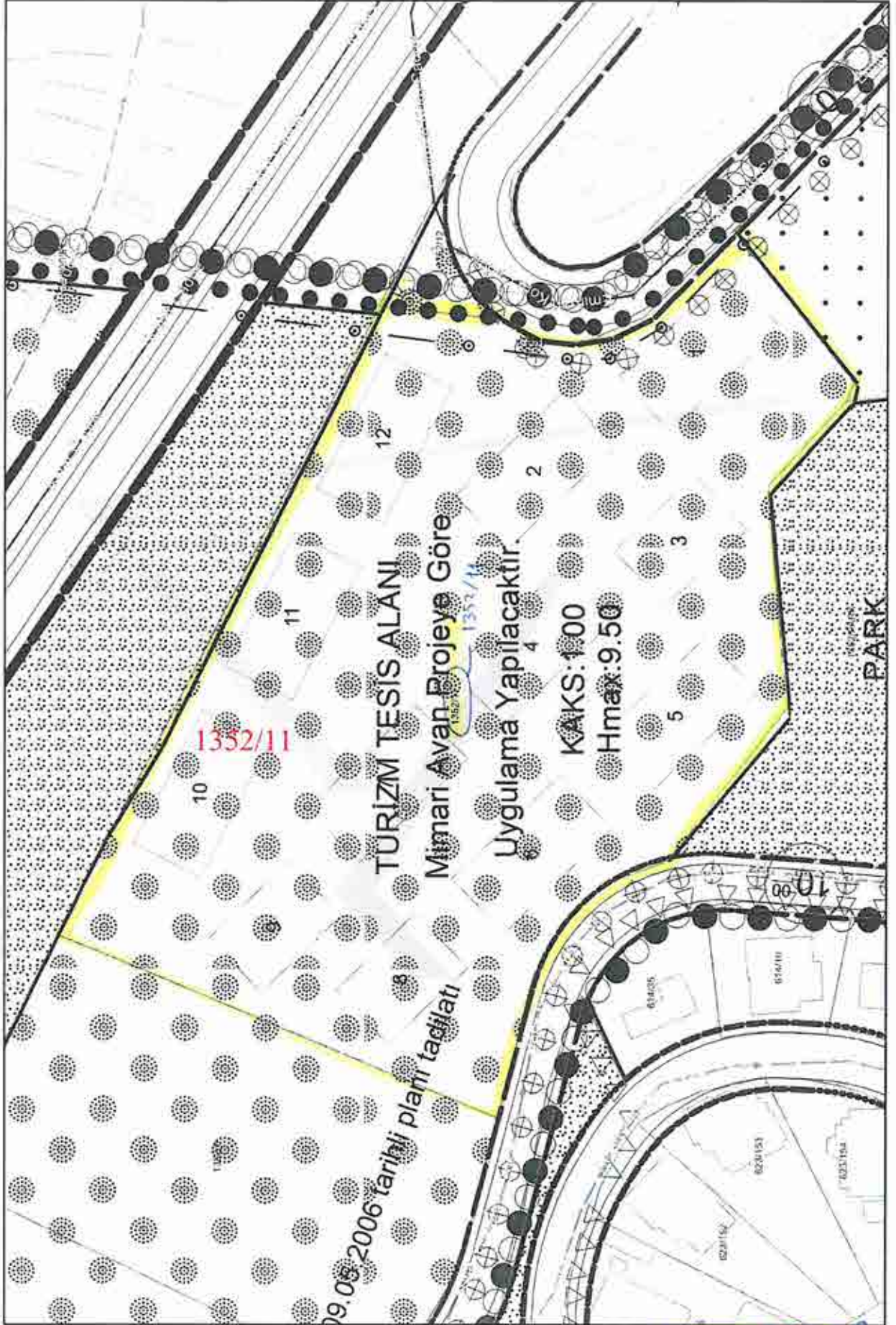
380 Ada 84 Nolu Parsel



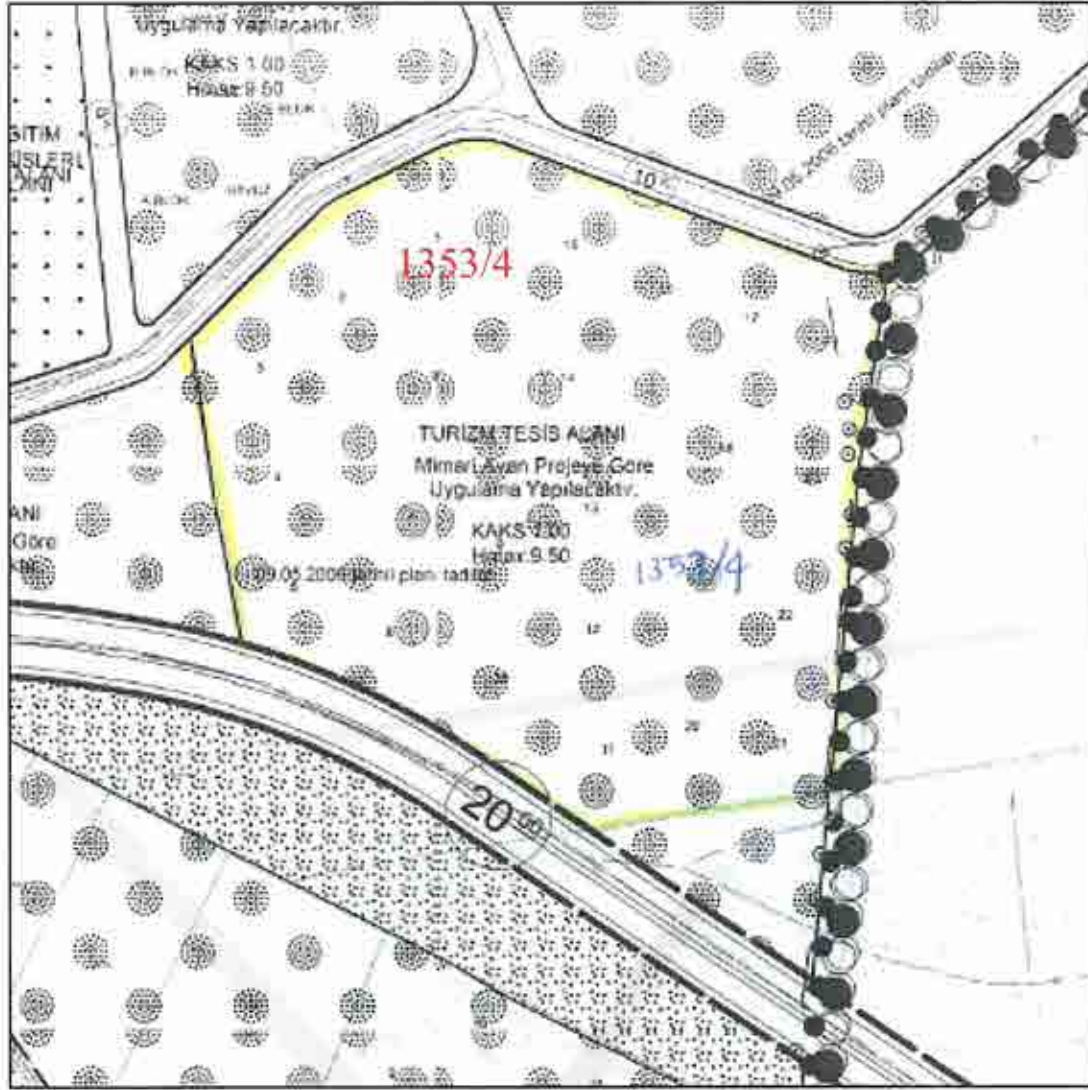
1352 Ada 12 Nolu Parsel



1352 Ada 11 Nolu Parsel



1353 Ada 4 Nolu Parsel



KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 09.05.2006 ONAY TARİHLİ İSTİNYE TURİZM MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. Tüm fonksiyonlara ait avan projeler ilçe belediyesi nin olumlu görüşü, Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge kurulu onayına sunulacak uygulama yapılacaktır.
2. İdari tesis alanı, eğitim tesis alanı ve belediye hizmet alanı nında 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 sunulacak uygulama yapılacaktır.(lejant: mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.)
3. Bu planda açıklanmamış hususlarda öncelikle 29.07.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar plan notları ve İstanbul İmar Yönetmeliği ile Otopark Yönetmeliği geçerlidir.
4. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 03.01.2003 tarihinde onaylanmış Boğaziçi 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. Günbirlik turizm tesis alanlarında yapılanma şartları Kaks:0,40, h:6,50m. dir. Bu alanlarda turizm tesislerinin belgelendirilmesi ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte tanımlanan günübirlik turizm tesisi şartlarına göre hazırlanacak avan projeler ilçe belediyesinin olumlu görüşü Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulu onayına sunulurak uygulama yapılacaktır.(lejant:mimari avan projeye göre 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 dâhil edilir.
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 (İSKİ, TEK, UKM, vb.) görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
10. İmar planlarında İmar Kanununun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapılp 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 bürüt alan üzerinden yapılacaktır.
13. Devlet, belediye ve diğerk kamu tüzel kişileri tarafından bu planın onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştıran veya İmar 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 diğerk 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 sunulurak uygulama yapılacaktır.
15. Turizm tesis alanında yapılacak tesislerin "turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmeliğek" uygunluğuk zorunludur.(lejant: mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Kaks:1.00, h:9,50m.)
16. Turizm tesis alanlarında yapılara kot yapının araziye oturduğuk alanın köşek koordinatlarının ortalamasından verilir.
17. Belediye hizmet alanlarında yalnızca kültürel ve sosyal tesisler yapılabilir.

29.07.2003 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ SARIYER, GERİGÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGELERİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI

- Boğaziçi, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri'ni düzenleyen 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 3194 Sayılı Yasa ile değişik 48. madde hükümleri Uyarınca "Geri Görünüm Bölgesi'nde Taban Alanı Katsayısı (T.A.K.S.) azami %15 ve 4 katı (H:12,50m.irtifai), "Etkilenme" Bölgesi'nde ise Taban Alanı Katsayısı (T.A.K.S.) azam%15 ve 5 katı (H:15,50 m. İrtifai) geçmemek şartı ile konut yapılabilir. Bu nedenle, bu planın onay tarihinden önce onaylanmış her ölçekteki Mevzii İmar Planlarının yukarıda belirtilen yasa hükümlerine aykırı hükümleri uygulanamaz. Boğaziçi'nin doğal peyzaj ve siluet karakterinin korunabilmesi amacıyla nazım planda belirlenmiş olan siluet 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
- 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 silueti ve görünümüne uygun düşmeyeceğinden aynı şartlardaki komşu parselle ikiz yapılaşma nizamı getirilir. Bunların dışında, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabi olacaktır.
- Mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan ve planda yeşil alan ile diğer sosyal donatı Alanlarına ayrılmış olan alanların dışındaki yerlerde, 2960 sayılı Boğaziçi yasasına göre mülkiyet sorunu çözülmeden planda verilen irtifalar ve emsaller uygulanamaz.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

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 vb. doğal ve yerleşme dokusuna etki eden tüm yerleşme koşulları, topografya, görünüm estetik ve siluet açısından ilgili belediyesinin uygun görüşü alındıktan sonra Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun uygun görüşü alınarak onaylanacaktır.

Onanlı Mevzii İmar Planları Geçerli Alanlar

1977 onanlı Boğaziçi Nazım İmar Planında 6785 Sayılı İmar Yasası'ndan önce bölgesel planlara göre İmar İskân Bakanlığı'nca, 6785 sayılı İmar yasası döneminde ve 1977-1983 yıllarında onanlı Boğaziçi, Doğal ve Tarihi Sit Değerleri'ni İçeren Nazım Plan'a göre Bayındırlık Bakanlığı'nca, 1983 onanlı Boğaziçi, Doğal ve Tarihi Sit Değerleri'ni içeren Nazım Plan ve 2960 sayılı Boğaziçi Yasası doğrultusunda, İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunca, Boğaziçi İmar İdare Heyetince, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 48. maddesi doğrultusunda Kurul ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmış muhtelif imar planlarının uygulama görmüş kısımları ile uygulama görmemiş ve bu plana aykırı olmayan kısımlar kendi hükümler ile geçerlidir. Siluet alanında kalan kısımlar H:6.50m. olmak üzere kendi plan kararlarına tabidir.

4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların eski malikinin İstanbul Menkul Kıymetler Borsası olduğu ve 02.04.2013 tarih ve 2955 yevmiye no ile Maliye Hazinesi mülkiyetine geçtiği daha sonrada taşınmazların 12.06.2014 tarih ve 5458 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine hazine mallarının şatışı işleminden geçtiği görülmüştür.

Taşınmazlardan eski 1352/7, yeni 1352/11-12 ve 360/64 nolu parseller haricindekilerin tamamı 11.10.2016 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir. 1352 ada 7 nolu parsel 21.06.2017 tarihinde ifrazen 1352 ada 11 ve 12 olarak tescil edilmiştir.

Son olarak 380/84, 1352/11 ve 1353/4 nolu parsellerde 05.10.2017 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mevcut olduğu imar planlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmazların imar uygulaması öncesi ve sonrasındaki durumları aşağıda tablolandırılmıştır. Yanı sıra tescile esas dağıtım cetveli raporumuz ekinde de sunulmuştur.

İMAR UYGULAMASI ÖNCESİ PARSELLER VE DÜZENLEMeye GİREN MİKTARLARI			
ADA NO	PARSEL NO	DÜZ. GİRMEYEN MİKTAR (m ²)	DÜZEN. GİREN MİKTAR (m ²)
360	3	19877,09	33668,91
380	17	0,00	18166,00
380	18	1719,96	13765,04
380	38	5895,10	21899,90
380	39	19940,86	199,14

İMAR UYGULAMASI SONRASI OLUŞAN PARSELLER		
ADA NO	PARSEL NO	TESCİLE ESAS YÜZ ÖLÇÜM (m ²)
360	3	19.877,09
380	18	1.719,96
380	38	5.895,10
380	80	427,49
380	81	322,66
380	82	406,71
380	83	352,59
380	84	26.212,23
1353	4	32.277,27

18. madde imar uygulamasına girmeyen 1352 ada 7 nolu parsel plan doğrultusunda ifrazen raporumuz konusu olan 1352 ada 11 ve 12 nolu parseller olarak 21.06.2017 tarihinde tescil edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Sarıyer Belediyesi imar arşivinden yapılan araştırmalar ve yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda parsel bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsat bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA NO	ADA/PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT NOSU	RUHSAT TARİHİ	YAPI SINIFI	İNSAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	380/84	1	78	14.7.2017	4A	2.991,22	OTEL	12	7
2	380/84	2	78/1	14.7.2017	4A	2.616,00	OTEL	9	6
3	380/84	3	78/2	14.7.2017	4A	2.608,49	OTEL	9	6
4	380/84	4	78/3	14.7.2017	4A	3.164,61	OTEL	12	6
							OFİS VE İŞ YERİ	3	
5	380/84	5	78/4	14.7.2017	4A	3.347,83	OTEL	12	6
							OFİS VE İŞ YERİ	2	
6	380/84	6	78/5	14.7.2017	4A	3.041,83	OTEL	12	5
7	380/84	7	78/6	14.7.2017	4A	3.068,71	OTEL	12	5
8	380/84	8	78/7	14.7.2017	4A	3.014,94	OTEL	12	5
9	380/84	9	78/8	14.7.2017	4A	3.056,60	OTEL	12	5
10	380/84	10	78/9	14.7.2017	4A	3.065,53	OTEL	12	5
11	380/84	11	78/10	14.7.2017	4A	3.080,94	OTEL	12	5
12	380/84	12	78/11	14.7.2017	4A	3.187,34	OTEL	10	6
							OFİS VE İŞ YERİ	1	
13	380/84	13	78/12	14.7.2017	4A	3.022,14	OTEL	10	5
14	380/84	14	78/13	14.7.2017	4A	2.284,80	OTEL	8	6
15	380/84	15	78/14	14.7.2017	4A	2.574,58	OTEL	9	6
16	380/84	16	78/15	14.7.2017	4A	2.562,02	OTEL	9	6
17	380/84	17	78/16	14.7.2017	4A	3.024,45	OTEL	10	7
18	380/84	18	78/17	14.7.2017	4A	2.984,79	OTEL	10	7
19	380/84	19	78/18	14.7.2017	4A	2.951,52	OTEL	10	6
20	380/84	OTOPARK	78/19	14.7.2017	3A	43.990,09	ORTAK ALAN	0	0
							BİNA DIŞI YAPI	0	
21	380/84	İSTİNAT DUVARI	78/20	14.7.2017	2A	844,71	BİNA DIŞI YAPI	0	0
22	1353/4	1	79	14.7.2017	4A	2.973,84	OTEL	10	6
23	1353/4	2	79/1	14.7.2017	4A	3.023,37	OTEL	10	7
24	1353/4	3	79/2	14.7.2017	4A	2.676,34	OTEL	9	6
							BİNA DIŞI YAPI	0	
25	1353/4	4	79/3	14.7.2017	4A	2.395,13	OTEL	5	6
							BİNA DIŞI YAPI	0	
26	1353/4	5	79/4	14.7.2017	4A	2.586,94	OTEL	9	5
							BİNA DIŞI YAPI	0	
27	1353/4	6	79/5	14.7.2017	4A	2.254,04	OTEL	7	6
28	1353/4	7	79/6	14.7.2017	4A	3.054,98	OTEL	10	6
29	1353/4	8	79/7	14.7.2017	4A	3.086,53	OTEL	7	6
30	1353/4	9	79/8	14.7.2017	4A	3.022,12	OTEL	10	6
31	1353/4	10	79/9	14.7.2017	4A	3.248,91	OTEL	10	5
							OFİS VE İŞ YERİ	1	
32	1353/4	11	79/10	14.7.2017	4A	2.979,45	OTEL	10	7
33	1353/4	12	79/11	14.7.2017	4A	2.303,55	OTEL	8	7
34	1353/4	13	79/12	14.7.2017	4A	3.420,60	OTEL	10	6
							OFİS VE İŞ YERİ	3	
35	1353/4	14	79/13	14.7.2017	4A	3.784,57	OTEL	10	6
							OFİS VE İŞ YERİ	2	
36	1353/4	15	79/14	14.7.2017	4A	2.539,89	OTEL	9	6
37	1353/4	16	79/15	14.7.2017	4A	3.038,59	OTEL	10	5
38	1353/4	17	79/16	14.7.2017	4A	2.956,95	OTEL	10	5
39	1353/4	18	79/17	14.7.2017	4A	3.045,87	OTEL	10	6
40	1353/4	19	79/18	14.7.2017	4A	2.987,54	OTEL	10	6
41	1353/4	20	79/19	14.7.2017	4A	2.352,42	OTEL	8	6
42	1353/4	21	79/20	14.7.2017	4A	2.215,38	OTEL	5	6
43	1353/4	22	79/21	14.7.2017	4A	3.011,36	OTEL	7	5
44	1353/4	23	79/22	14.7.2017	4A	3.041,28	OTEL	7	5

SIRA NO	ADA PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT NOSU	RUHSAT TARİHİ	YAPI SINIFI	İNSAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
45	1353/4	24	79/23	14.7.2017	4A	2.702,19	OTEL	1	4
46	1353/4	OTOPARK	79/24	14.7.2017	3A	55.393,01	ORTAK ALAN	0	0
47	1353/4	İSTİNAT DUVARI	79/25	14.7.2017	2A	447,46	-	0	0
48	1352/11	1	80	14.7.2017	4A	2.966,92	OTEL	10	5
49	1352/11	2	80/1	14.7.2017	4A	2.337,20	OTEL	8	5
50	1352/11	3	80/2	14.7.2017	4A	2.278,19	OTEL	8	6
							OFİS VE İŞ YERİ	1	
51	1352/11	4	80/3	14.7.2017	4A	3.025,00	OTEL	12	7
52	1352/11	5	80/4	14.7.2017	4A	3.007,43	OTEL	10	6
53	1352/11	6	80/5	14.7.2017	4A	3.062,59	OTEL	10	8
54	1352/11	7	80/6	14.7.2017	4A	3.604,13	OTEL	12	8
							OFİS VE İŞ YERİ	4	
55	1352/11	8	80/7	14.7.2017	4A	2.316,11	OTEL	8	8
56	1352/11	9	80/8	14.7.2017	4A	2.229,67	OTEL	8	8
57	1352/11	10	80/9	14.7.2017	4A	2.896,02	OTEL	16	7
58	1352/11	11	80/10	14.7.2017	4A	2.883,15	OTEL	16	6
59	1352/11	12	80/11	14.7.2017	4A	2.883,02	OTEL	16	5
60	1352/11	OTOPARK	80/12	14.7.2017	3A	32.990,02	ORTAK ALAN	0	0
61	1352/11	İSTİNAT DUVARI	80/13	14.7.2017	2A	965,74	0	0	0

TADİLAT RUHSATLARI

SIRA NO	ADA PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT NOSU	RUHSAT TARİHİ	YAPI SINIFI	İNSAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	380/84	1	40	16.7.2021	4A	3.017,55	APART OTEL	11	7
2	380/84	2	40/1	16.7.2021	4A	2.722,66	APART OTEL	8	6
3	380/84	3	40/2	16.7.2021	4A	2.729,01	APART OTEL	8	6
4	380/84	4	40/3	16.7.2021	4A	3.470,95	APART OTEL	10	6
							LOKAL SOSYAL TESİS	1	
							OFİS VE İŞ YERİ	2	
5	380/84	5	40/4	16.7.2021	4A	3.655,50	APART OTEL	10	6
							LOKAL SOSYAL TESİS	1	
							SPOR	1	
6	380/84	6	40/5	16.7.2021	4A	2.472,99	APART OTEL	8	5
7	380/84	7	40/6	16.7.2021	4A	3.076,90	APART OTEL	10	5
8	380/84	8	40/7	16.7.2021	4A	3.036,60	APART OTEL	10	5
9	380/84	9	40/8	16.7.2021	4A	3.087,12	APART OTEL	10	5
10	380/84	10	40/9	16.7.2021	4A	3.088,15	APART OTEL	10	5
11	380/84	11	40/10	16.7.2021	4A	3.101,70	APART OTEL	10	5
12	380/84	12	40/11	16.7.2021	4A	2.476,46	APART OTEL	8	6
13	380/84	13	40/12	16.7.2021	4A	2.343,57	APART OTEL	7	5
14	380/84	14	40/13	16.7.2021	4A	2.365,94	APART OTEL	7	5
15	380/84	15	40/14	16.7.2021	4A	2.327,55	APART OTEL	8	6
16	380/84	16	40/15	16.7.2021	4A	2.473,02	APART OTEL	7	6
17	380/84	17	40/16	16.7.2021	4A	2.696,45	APART OTEL	8	6
18	380/84	18	40/17	16.7.2021	4A	2.532,52	APART OTEL	8	7
19	380/84	19	40/18	16.7.2021	4A	3.094,67	APART OTEL	10	6
							OFİS VE İŞ YERİ	2	
20	380/84	20	40/19	16.7.2021	4A	3.163,18	APART OTEL	10	6
							OFİS VE İŞ YERİ	1	
21	380/84	OTOPARK	40/20	16.7.2021	3A	44.627,27	OTOPARK+HAVUZ	-	-
22	380/84	İSTİNAT DUVARI	40/21	16.7.2021	2A	644,71	BİNA DIŞI YAPI	-	-
23	1353/4	1	59	14.10.2021	4A	2.974,76	APART OTEL	10	6
24	1353/4	2	59/1	14.10.2021	4A	3.027,84	APART OTEL	10	7
25	1353/4	3	59/2	14.10.2021	4A	2.585,70	APART OTEL	8	5
26	1353/4	4	59/3	14.10.2021	4A	2.336,63	APART OTEL	5	5
27	1353/4	5	59/4	14.10.2021	4A	2.544,47	APART OTEL	9	5
28	1353/4	6	59/5	14.10.2021	4A	2.254,64	APART OTEL	7	6
29	1353/4	7	59/6	14.10.2021	4A	3.057,07	APART OTEL	10	6
30	1353/4	8	59/7	14.10.2021	4A	3.082,69	APART OTEL	7	6
31	1353/4	9	59/8	14.10.2021	4A	3.025,19	APART OTEL	10	6
32	1353/4	10	59/9	14.10.2021	4A	2.981,50	APART OTEL	10	5
							OFİS VE İŞ YERİ	1	

SIRA NO	ADA PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT NOSU	RUHSAT TARİHİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
33	1353/4	11	59/10	14.10.2021	4A	3.016,71	APART OTEL	10	7
							OFIS VE İŞ YERİ	1	
34	1353/4	12	59/11	14.10.2021	4A	2.313,61	APART OTEL	8	7
35	1353/4	13	59/12	14.10.2021	4A	3.837,49	APART OTEL	10	6
							OFIS VE İŞ YERİ	4	
36	1353/4	14	59/13	14.10.2021	4A	3.751,60	APART OTEL	10	6
							LOKAL SOSYAL TESİS	1	
							OFIS VE İŞ YERİ	1	
37	1353/4	15	59/14	14.10.2021	4A	3.019,99	APART OTEL	9	5
38	1353/4	16	59/15	14.10.2021	4A	3.042,21	APART OTEL	10	5
39	1353/4	17	59/16	14.10.2021	4A	2.958,16	APART OTEL	10	5
40	1353/4	18	59/17	14.10.2021	4A	3.047,24	APART OTEL	10	6
41	1353/4	19	59/18	14.10.2021	4A	2.995,05	APART OTEL	10	6
42	1353/4	20	59/19	14.10.2021	4A	2.352,21	APART OTEL	8	6
43	1353/4	21	59/20	14.10.2021	4A	2.211,49	APART OTEL	5	6
44	1353/4	22	59/21	14.10.2021	4A	3.011,44	APART OTEL	7	6
45	1353/4	23	59/22	14.10.2021	4A	3.079,07	APART OTEL	8	5
46	1353/4	24	59/23	14.10.2021	4A	3.408,56	APART OTEL	8	5
47	1353/4	KAPALI OTOPARK + HAVUZ	59/24	14.10.2021	3A	53.303,50	-	-	-
48	1353/4	İSTİNAT DUVARI	59/25	14.10.2021	2A	447,46	-	-	-

SON YAPI RUHSATLARI İÇMAL				
Ada/ Parsel No	Son Yapı Ruhsatı	Bağımsız Bölüm	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı (m ²)
380/84	Tadilat Ruhsatı (16.07.2021)	Apart Otel	178	102.204,47
		Dükkan	5	
		Sosyal Tesis	2	
		Spor Salonu	1	
1353/4	Tadilat Ruhsatı (14.10.2021)	Apart Otel	209	123.666,28
		Dükkan	7	
		Sosyal Tesis	1	
1352/11	Yeni Yapı Ruhsatı (14.07.2021)	Otel	134	67.445,19
		Dükkan	5	
Toplam (m ²)			542	293.315,94

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin yapı denetimleri Güneşli Mahallesi, Bağlar Sokak B Blok No:12/4 Bağcılar/İSTANBUL adresindeki Metsis Yapı Denetim A.Ş. tarafından yürütülmüştür.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde imar fonksiyonuna uygun şekilde içersinde apart/ticari ünitelerin bulunduğu bir proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bağımsız bölümün değerlendirme analizi yapılmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde olacağı beyan edilen, bağımsız bölüm listesi tarafımıza sunulan ve müşterimiz tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilmiş olan onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu parsellerden 380 ada 18 ve 38, 360 ada 3 ve 64 ile eski 1352 ada 7 (yeni 1352 ada 11 ve 12) nolu parseller Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre "İstanbul Sarıyer İstinye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Tahincioğlu Gayrimenkul İnş. Ve Tur. A.Ş. ~ Tahincioğlu Yapı İnş. A.Ş.-Nida İnşaat ve Tur. A.Ş. ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri: 3.672.000.000,-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı: %51,10 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri: 1.876.392.000,-TL bedel ve oranlarda anlaşmak üzere 15.06.2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu Nidapark İstinye Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Proje" olarak bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi konumlu rapora konu taşınmazların yüzölçümleri ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Emlak GYO A.Ş. HİSSESİ	Emlak GYO A.Ş. Hissesine Düşen (m ²)
1	360	3	19.877,09	1/1	19.877,09
2	360	64	27.980,00	1/1	27.980,00
3	380	18	1.719,96	1/1	1.719,96
4	380	38	5.895,10	1/1	5.895,10
5	380	84	26.212,23	1/1	26.212,23
6	1352	11	15.280,78	1/1	15.280,78
7	1352	12	244,84	1/1	244,84
8	1353	4	32.277,27	1/1	32.277,27
			129.487,27		129.487,27

- 360 ada 3 nolu parsel, 19.877,09 m² yüzölçümüne sahip, düzensiz çokken şeklinde bir geometrik şekilde, İstinye Bayırı Caddesi'ne cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir yapıya sahip ve parsel üzerinde yapılaşmaya engel bir unsur bulunmamaktadır.
- 360 ada 64 nolu parsel, 27,980.00 m² yüzölçümüne sahip, düzensiz çokken şeklinde bir geometrik şekilde, Hamam Üstü Sokak'a cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir yapıya sahip ve parsel üzerinde yapılaşmaya engel bir unsur bulunmamaktadır.
- 380 ada 18 nolu parsel, 1.719,96 m² yüzölçümüne sahip, düzensiz çokken şeklinde bir geometrik şekilde, Tepe Üstü Sokak'a cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir yapıya sahip ve parsel üzerinde yapılaşmaya engel bir unsur bulunmamaktadır.
- 380 ada 38 nolu parsel, 5.895,10 m² yüzölçümüne sahip, düzgün dörtgene benzer bir geometrik şekilde, Kaplıcalar Caddesi ve Tepe Üstü Sokak'a cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir yapıya sahip ve parsel üzerinde yapılaşmaya engel bir unsur bulunmamaktadır.
- 380 ada 84 nolu parsel, 26.212,23 m² yüzölçümüne sahip, düzensiz çokken şeklinde bir geometrik şekilde, düz ve eğimsiz bir yapıya sahip olmakla birlikte parsel üzerinde yol, yapı ve yer yer doğal bitki örtüsü bulunmaktadır.
- Eski 1352 ada 7 parsel, yeni 1352 ada 11 parsel 15.280,78 m² ve 1352 ada 12 parsel 244.84 m² yüzölçümüne sahip, düzensiz çokken şeklinde bir geometrik şekilde, Tepe Üstü Sokak'a cepheli durumda, düz ve eğimsiz bir yapıya sahiplerdir ve parseller üzerinde yapılaşmaya engel bir unsur bulunmamaktadır.
- 1353 ada 4 nolu parsel, 32.277,27 m² yüzölçümüne sahip, Katar Caddesi ile Sulh Sokak'a cepheli durumda, düzensiz çokken şeklinde bir geometrik şekilde, düz ve eğimsiz bir yapıya sahip olmakla birlikte parsel üzerinde yol, yapı ve yer yer doğal bitki örtüsü bulunmaktadır.
- Nidapark İstinye Projesi kapsamında ruhsat alınmış, 380 ada 84 parsel üzerinde, 1,2,3,...19 nolu bloklar ve otopark bloğu, 1353 ada 4 parsel üzerinde 1,2,3,...24 nolu bloklar ve otopark bloğu, 1352 ada 11 parsel üzerinde 1,2,3,...12 bloklar ve otopark bloğu bulunmaktadır.
- Proje kapsamındaki bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı 542' dir.
- Bu bloklarda 521 adet apart ünite, 14 adet dükkan, 4 adet sosyal tesis ve 3 adet spor salonu bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin adet ve alansal dağılımı tabloda sunulmuştur.

1353-Ada 4 Parsel	Adet	Satışa Esas Toplam Brüt Alan (m ²)
Apart Ünite	209	64.775,59
Dükkan	6	835,15
Sosyal Tesis	1	538,50
Spor Salonu	1	142,28
Toplam	217	66.291,52

1352 Ada 11 Parsel	Adet	Satışa Esas Toplam Brüt Alan (m ²)
Apart Ünite	134	31.745,11
Dükkan	3	205,21
Sosyal Tesis	1	331,24
Spor Salonu	1	66,23
Toplam	139	32.347,79

380 Ada 84 Parsel	Adet	Satışa Esas Toplam Brüt Alan (m ²)
Apart Ünite	178	53.840,02
Dükkan *	5	378,65
Sosyal Tesis*	2	712,86
Spor Salonu*	1	121,60
Toplam	186	55.053,13

Genel Toplam	Adet	Satışa Esas Toplam Brüt Alan (m ²)
Apart Ünite	521	150.360,72
Dükkan	14	1.215,79
Sosyal Tesis	4	1.609,25
Spor Salonu	3	325,77
Toplam	542	153.511,53

Apart Ünite Daire Tipleri	Adet	Kullanım Aralığı (m ²)
2+1	75	90,11 ~ 263,18
3+1	257	173,96 ~ 351,51
3+1 D	12	203,31 ~ 562,87
4+1	51	277,71 ~ 384,45
4+1 D	101	319,41 ~ 537,66
5+1	2	452,82 ~ 453,65
5+1 D	17	418,94 ~ 482,38
5+2 D	5	507,26 ~ 648,96
7+1	1	1.211,96
521		

(*) 380 Ada 84 Parselde konumlu 5 adet dükkan, 2 adet sosyal tesis ve 1 adet spor salonu için çarşaf listeler henüz hazırlanmamış olup taşınmazların satılabilir alanı olarak yapı ruhsat alanı referans alınmıştır.

- Projedeki apart ünitelerin tipleri ve brüt kullanım aralıkları aşağıda tabloda sunulmuştur.

Apart Ünite Daire Tipleri	Adet	Kullanım Aralığı (m ²)
2+1	75	90,11 ~ 263,18
3+1	257	173,96 ~ 351,51
3+1 D	12	203,31 ~ 562,87
4+1	51	277,71 ~ 384,45
4+1 D	101	319,41 ~ 537,66
5+1	2	452,82 ~ 453,65
5+1 D	17	418,94 ~ 482,38
5+2 D	5	507,26 ~ 648,96
7+1	1	1.211,96
521		

Not: Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.

4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Konumu ve ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Projenin sahip olduğu manzara,
- Projenin üst gelir grubuna hitap edecek olması,
- Proje kapsamında alternatif tip ve alanda taşınmazların mevcudiyeti,
- Proje bünyesinde yer alan taşınmazlara Boğaziçi Ön Görünüm Bölgesi sınırları içinde kalan bir kısım alanın müşterek medhal olarak tescil edilecek olması,

Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirme ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış "brüt geliştirme değeri"nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirilenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

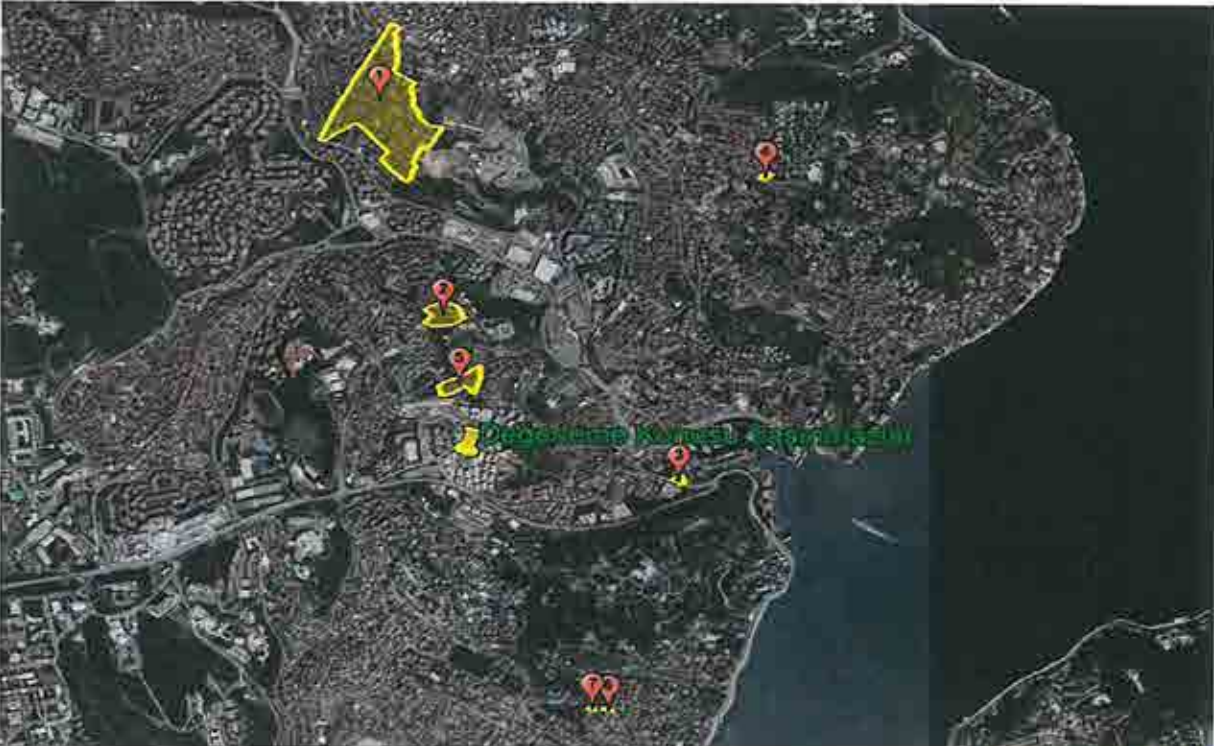
Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değerleri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 7 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Emsal No	Mahallesi	Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Ferahevler	388/6	114.302,00	442,00	Parklar, Dinlenme Alanları, Çocuk Bahçeleri, Fuar, Oyun Alanları, Orta Yoğunluklu Konut Alanları, Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları, Düşük Yoğunluklu Konut Alanları, Dini Tesisler Alanları, Sağlık Tesisleri Alanları, Rekreasyon Alanları	KAKS:0,45 ,0,75,0,35	4.000.000,00	9.049,77	KW Fores (212 397 11 00)
Emsal 2	İstinye	380/15	11.028,00	387	Kısmen Konut Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı	KAKS:0,35 (Konut Alanı)	8.500.000,00	21.963,82	Cadde Gayrimenkul (212 696 06 71)
Emsal 3	İstinye	365/9	1.282,54	1.282,54	Boğaziçi Öngörütüm	-	23.200.000,00	18.089,10	Re/Max Asist (212 262 42 62)
Emsal 4	Yeniköy	967/118	880,00	880,00	Boğaziçi Öngörütüm	-	16.300.000,00	18.522,73	Remax Hills (212 282 03 33)
Emsal 5	İstinye	380/36	10.163,00	186	Parklar, Dinlenme Alanları, Çocuk Bahçeleri, Fuar, Oyun Alanları, Düşük Yoğunluklu Konut Alanları	KAKS:0,35 (Konut Alanı)	2.800.000,00	15.053,76	Sahibinden (506 402 80 34)
Emsal 6	Mirgün	159/1	460,85	460,85	Boğaziçi Öngörütüm	-	8.000.000,00	17.359,23	KW Platin (212 324 93 24)
Emsal 7	Mirgün	139/22	416,00	416,00	Boğaziçi Öngörütüm	-	12.000.000,00	28.846,15	Sahibinden (539 580 53 21)

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulmuş birim değerlerine emsal taşınmazların konu parselle oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçümü (m ²)	Hisse Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekleşen Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Fonksiyonu Düzeltmesi	Yapılaşma Şartlarına Göre Düzeltme	Hisseli Olma Düzeltmesi	İmar Uygulaması Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	114.302,00	442,00	9.049,77	0%	9.049,77	-30%	65%	40%	40%	-40%	45%	27.149,32
Emsal 2	11.028,00	387,00	21.963,82	20%	17.571,06	-30%	20%	40%	40%	-40%	45%	44.806,20
Emsal 3	1.282,54	1.282,54	18.089,10	15%	15.375,74	-25%	30%	50%	80%	0%	0%	36.132,99
Emsal 4	880,00	880,00	18.522,73	20%	14.818,18	-25%	25%	50%	80%	0%	0%	34.081,82
Emsal 5	10.163,00	186,00	15.053,76	15%	12.795,70	-35%	25%	40%	40%	-40%	45%	32.629,03
Emsal 6	460,85	460,85	17.359,23	10%	15.623,30	-30%	-35%	50%	80%	0%	0%	25.778,45
Emsal 7	416,00	416,00	28.846,15	20%	23.076,92	-30%	-35%	50%	80%	0%	0%	38.076,92
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)												- 34.000,-

Düzeltilme tablosu 1352 ada 11 parsel için hazırlanmıştır.

Düzeltilme tablosunda görüleceği üzere 1352 ada 11 parselin birim değeri 34.000,-TL/m² takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer arsalar şerefiyelendirilmiştir.. Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsalar için KDV hariç toplam 2.828.175.400,00,-TL hesap ve takdir edilmiştir. Şerefiyelendirilmiş arsa değerleri tablosu raporumuz ekindedir

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parsellerin toplam değeri için KDV hariç toplam **2.828.175.400,00,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu Nidapark İstinye Projesi'nin bünyesinde yer alan parselin yasal izinler alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesinin %53,95 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Taşınmazların mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri/lüks taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Yapı ruhsatları üzerinden alınan toplam inşaat alanları içerisinde kapalı otopark, havuz ve bina harici yapıların da mevcudiyeti göz önünde bulundurularak ortalama 8.000,-TL/m² birim maliyet değeri uygun görülmüştür. Artış yapılan birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor konusu proje kapsamındaki blokların son ruhsat icmali aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

SON YAPI RUHSATLARI İCMAL		
Ada/ Parsel No	Son Yapı Ruhsatı	İnşaat Alanı (m ²)
380/84	Tadilat Ruhsatı (16.07.2021)	104.287,71
1353/4	Tadilat Ruhsatı (14.10.2021)	654.445,61
1352/11	Yeni Yapı Ruhsatı (14.07.2021)	67.445,19
Toplam (m ²)		293.315,94

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapora konu projenin toplam inşaat alanı **293.315,94 m²** olarak hesaplanmıştır.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%53,95) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$293.315,94 \text{ m}^2 \times 8.000,-\text{TL}/\text{m}^2 = 2.346.527.520,00\text{m}^2$$

$$2.346.527.520,00 \times \%53,95 = (1.265.951.597,04) \sim 1.265.952.000,-\text{TL}$$

Malivet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	2.828.175.400,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	1.265.952.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	4.094.127.400,00

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'nin asgari şirket payı gelir oranı % 51,10 ve asgari şirket payı toplam geliri 1.876.392.000,-TL'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsaları hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için 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 bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	2.828.175.400,00
--	-------------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsaların değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile Tahincioğlu İnş. ve Tur. A.Ş. ~ Tahincioğlu Yapı A.Ş. ~ Nida İnşaat ve Tur. A.Ş. İş Ortaklığı (yüklenici firma) arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %51,10, yüklenici firma. Tur. A.Ş. ~ Tahincioğlu Yapı A.Ş. ~ Nida İnşaat ve Tur. A.Ş. İş Ortaklığı toplam hasılat payı oranı %49,90'dir.

Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir. Ayrıca proje bünyesindeki arsaların değerine ulaşabilmek için elde edilen tüm gelirlerden arsa maliki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılatı payı oranı (%51,10) kullanılarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı hesaplanmış ve hesaplanan bu değer üzerinden Şirket karı düşülmüştür.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

Proje kapsamında olan 360 ada 3 ile 64 nolu parsel ve 1352 ada 12 nolu parselin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 380/84, 1352/11 ve 1353/4 nolu parsellere müşterek medhal olarak tescil edileceği belirtilmiştir. Müşterek medhal yapılacak alanların onaylı krokileri ibraz edilerek raporumuz ekinde de sunulmuştur.


Hali hazırda 380/84, 1352/11 ve 1353/4 nolu parseller için yasal izinler mevcut olup 380/18 ve 380/38 nolu parseller için henüz mevcut bir yasal izin olmadığı tespit edilmiştir. Ancak bu parsellerin de sözleşme kapsamında olduğu göz önünde bulundurularak hesaplamaya bu parseller de dahil edilmiştir. Satılabilir alanlar, ruhsat ve çarşaf listeleri mevcut parsellerde (380/84, 1352/11 ve 1353/4) çarşaf listeden alınmıştır. 360 ada 3 ile 64 nolu parsel ve 1352 ada 12 parselin müşterek medhal olarak ayrılacağı bilgisiyle bu parseller hesaba alınmamış, 380/18 nolu parsel de ise mevcut imar fonksiyon ve yapılaşma şartları göz önünde bulundurularak emsal hesabı yapılmıştır.

Ada/Parsel No	380/18
Yüzölçümü (m ²)	1.719,96
İmar Fonksiyonu	Turizm Tesisi Alanı
Yapılaşma Şartları (Emsal)	1,00
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	1.719,96
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	2.579,94
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	2.579,94

Halihazırda yasal izinleri mevcut parsel üzerindeki satılabilir inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Apart ünite alanlarına teknik ve otopark alanları (eklentiler) dahil edilmemiştir.

Ada/Parsel No	380/84-1353/4-1352/11	380/18	Toplam Alan (m ²)
Apart Ünite Toplam Satış Alanı (m ²)	150.360,72	2.579,94	152.940,66
Dükkan Satış Alanı (m ²)	1.215,79	-	1.419,01
Sosyal Tesis Satış Alanı (m ²)	1.609,25	-	1.582,60
Spor Salonu Satış Alanı (m ²)	325,77	-	330,11
			156.272,38

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler bir sonraki sayfada tablo olarak özetlenmiştir.

LİST İS TİNYE SİTTES PROJESİ						
PROJE GÖRSELİ			PROJE HAKKINDA BİLGİLER			
			Bosphorus Real Estate Fund (BREF) imzası taşıyan L'ist İstinye Suites projesi 14 blokta 150 lüks daireden meydana geliyor. 2+1'den 5+1'e kadar farklı konut tiplerinin bulunduğu projede daire büyüklükleri 132 ile 320 metrekare arasında değişiyor. L'ist İstinye Suites'te vale park ve concierge olanakları sunuluyor. Ayrıca L'ist İstinye, İstanbul'un en iyi SPA ve fitness alanına sahip. Ayrıca projede; Lüks Özellik Açık yüzme havuzu, Kapalı yüzme havuzu, Çocuk yüzme havuzu, Çocuk oyun alanları, Sauna, Türk hamamı, Fitness merkezi, SPA, Kafe, Basketbol sahası, Tenis kortu, Deniz manzarası, Havuz manzarası, Kapalı otopark, Güneşlenme terası gibi imkanlar bulunmaktadır.			
Daire Tip	Kat	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
2+1	2	145,00	180,00	16.500.000,00	91.666,67	Bosphorus Gayrimenkul (212 607 13 43)
2+1	1	140,00	165,00	14.000.000,00	84.848,48	Bosphorus Gayrimenkul (532 40 82 24)
4+1 (Bahçe Dubleks)	Bahçe Katı	310,00	360,00	39.500.000,00	109.722,22	Bosphorus Gayrimenkul (212 607 13 43)
5+1 (Çatı Dubleks)	5	280,00	316,00	30.000.000,00	94.936,71	Signature Gayrimenkul A.Ş. (212 317 33 66)

SEBA VADI KONAKLARI PROJESİ

PROJE GÖRSELİ



PROJE HAKKINDA BİLGİLER

Seba İnşaat tarafından Sarıyer İstinye'de 9.151 m² arsa üzerine, inşa edilen Seba Vadi projesinde, 9 blokta 36 daire adet daire bulunmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 13.561 m² dir. Daireler bahçe ve çatı dubleksli olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Projede kapalı otopark, bir açık ve bir kapalı havuz, kapalı spor salonu, çocuk oyun alanı gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.

Daire Tip	Kat	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
4+1	Bahçe Katı (Bahçe Dubleksli)	282,00	320,00	26.500.000,00	82.812,50	Bosphorus Gayrimenkul (532 460 82 24)
5+1	Bahçe Katı (Bahçe Dubleksli)	332,00	360,00	34.000.000,00	94.444,44	Profesyonel Emlakçılar (541 978 31 80)

İSTİNYE PARK EVLERİ PROJESİ

PROJE GÖRSELİ



PROJE HAKKINDA BİLGİLER

İstinye Park Projesi yaklaşık olarak 300 mağaza ve 90.000 m² alışveriş merkezi olmak üzere 270 bin m² alan üzerinde inşa edilmiştir. Projenin rezidans bölümü 19 blokta oluşmakta olup büyüklükleri 130 ile 560 m² arasında değişen 400 konut bulunmaktadır. Daireler 2+1 arakat ve bahçekatı; 3+1 arakat ,bahçe katı ve çatı dubleksli; 4+1 arakat ve çatı dubleksli; 5+2 bahçe dubleksli; 6+1 düz bahçe katı; 7+1 penthouse şeklinde bölümlendirilmiştir. Projede; mimari konsepti, geniş yeşil alanları, yürüyüş yolları, su yolları ve havuzları, süs havuzları, sosyal tesisi, çocuk oyun alanı ve dinlenme alanları gibi sosyal imkanlar sunmaktadır.

Daire Tip	Kat	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
4+1 D	5	250,00	275,00	14.750.000,00	53.636,36	LUX Properties Real Estate (534 550 73 25)
2+1	2	130,00	140,00	11.350.000,00	81.071,43	LUX Properties Real Estate (532 291 29 01)
3+1	3	190,00	195,00	16.500.000,00	84.615,38	ABN Gayrimenkul Danışmanlık ve Pazarlama (212 278 05 59)
5+1	Bahçe Katı	388,00	400,00	36.000.000,00	90.000,00	ABN Gayrimenkul Danışmanlık ve Pazarlama (532 213 52 22)

HILLSIDE SUITES PROJESİ

PROJE GÖRSELİ



PROJE HAKKINDA BİLGİLER

İstanbul Avrupa yakası Sarıyer İstinye bölgesinde hayata geçirilen Hillpark Suites projesi, Bay İnşaat projesi olarak inşa edilmiştir. Hillpark Suites'te toplam 91 adet konut yer alıyor. Projenin tasarımında Tago Mimarlık imzası bulunmaktadır. Blue ve Green olarak adlandırılan 2 bloktan meydana gelen Hillpark Suites İstinye'de 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 tip daireler bulunmaktadır. Projede; fitness center, sauna, buhar ve masaj odaları, açılıp kapanabilen yüzme havuzu, çocuk havuzu, jakuzi, havuz kafesi, güneşlenme terası, 40 metrekare çocuk oyun alanı, pilates, yoga ve step salonu, multimedya ve genç salonu, toplantı salonu, otopark, concierge ve 24 saat güvenlik gibi sosyal imkanlar yer alıyor.

Daire Tipi	Kat	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
3+1	2	175,00	200,00	12.900.000,00	64.500,00	Lotus Proje (533 523 00 37)
4+1 (Çatı Dubleks)	2	275,00	300,00	25.000.000,00	83.333,33	Art Emlak Real Estate (532 251 06 18)
5+1	Bahçe Katı	290,00	320,00	36.750.000,00	114.843,75	Bosphorus Gayrimenkul (532 460 82 24)

İSTİNYE MARİTZA KONAKLARI PROJESİ

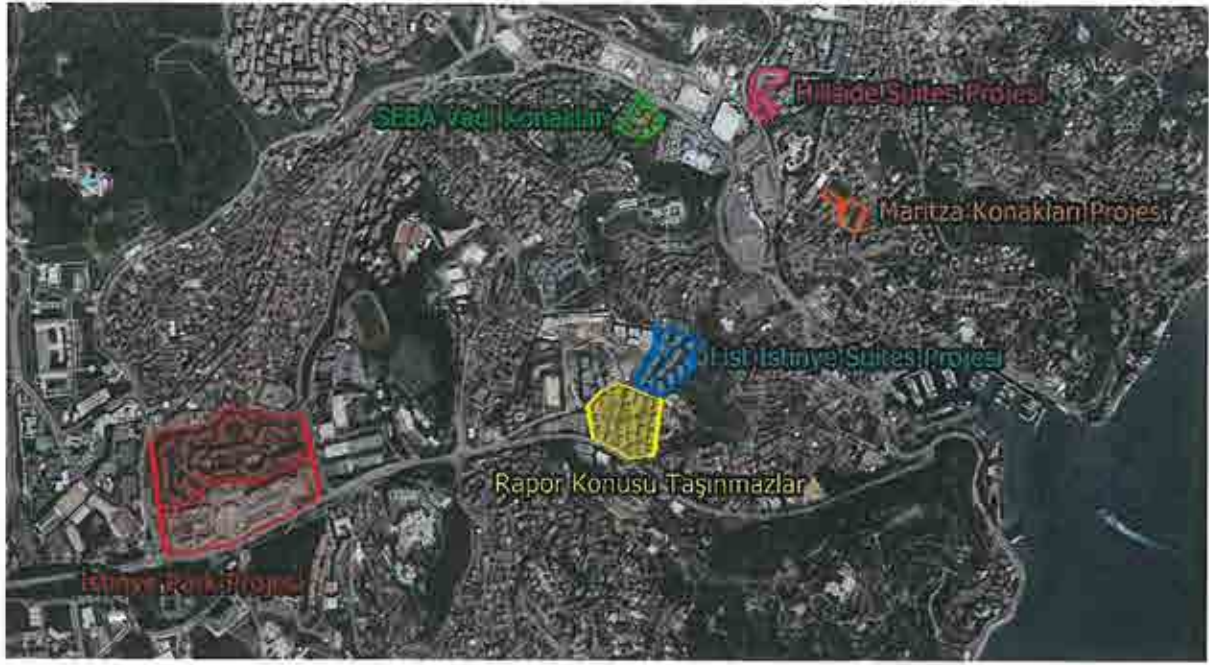
PROJE GÖRSELİ



PROJE HAKKINDA BİLGİLER

Maritza İnşaat A.Ş. imzası taşıyan Maritza İstinye Konakları Projesinde, 6 blokta 30 dairede bulunuyor. Arsa alanı 6 bin 500 metrekare olan projenin 4 bin 500 metrekaresi sosyal tesislere ve peyzaja ayrıldı. Her bloğun alt katları 4+1 bahçe dubleks, hemen üzerinde 2+1 ara kat ve en üstte yine 4+1 çatı dubleks şeklinde tasarlandı. Ayrıca projede; Açık yüzme havuzu, Çocuk yüzme havuzu, Çocuk oyun alanları, Güvenlik, Kameralı güvenlik, Tenis kortu, Kapalı otopark, Yürüyüş parkuru ve Güneşlenme terası gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.

Daire Tipi	Kat	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
4+2	Bahçe Dubleks	380,00	400,00	22.500.000,00	56.250,00	4P Proje Pazarlama Emlak (532 501 83 97)
2+1	2	141,00	160,00	9.600.000,00	60.000,00	Profesyonel Emlakçılar (541 978 31 80)
5+1	3	248,00	268,00	14.500.000,00	54.104,48	4P Proje Pazarlama Emlak (532 501 83 97)
5+1	Bahçe Dubleks	250,00	292,00	24.250.000,00	83.047,95	Aktif Team (533 273 04 93)



Ticari Ünite Emsalleri

Emsal No	Konum	Özellikleri	Bina Yaşı	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	İstinye Mahallesi İstinye Çarşısı içinde	2 bölümden oluşan brüt 75 m ² alana sahip asma katlı dükkân	30+	75,00	1.700.000,00	22.666,67	Alican Al Gayrimenkul (507 403 30 38)
Emsal 2	İstinye Mahallesi, Ortakçı Çıkmaızı Sokakta konumlu	Zemin kat, 5 Bölüm, 130 m ² köşe dükkân.	21-25	130,00	3.200.000,00	24.615,38	Sahibinden (532 330 01 34)
Emsal 3	Pınar Mahallesi Çamlıbel Caddesinde konumlu	2 bölümden oluşan 85 m ² brüt alana sahip dükkân.	16-20	85,00	3.500.000,00	41.176,47	Fenix Gayrimenkul (530 881 19 47)
Emsal 4	Ferahevler Mahallesi Artı Tarabya Orman Sitesi	Yeni projede konumlu, 2 bölüm, 261 m ² dükkân	4	261,00	11.000.000,00	42.145,59	Koçlar Gayrimenkul (212 581 68 61)
Emsal 5	Ferahevler Mahallesi Artı Tarabya Orman Sitesi	Yeni projede konumlu, 2 bölüm, 208 m ² dükkân	4	208,00	7.280.000,00	35.000,00	Fenix Gayrimenkul (535 822 26 28)

Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Aşağıda bu birim değerler tablo halinde sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Satış Birim Değeri (TL/m ²)
Apart Ünite Toplam Alanı (m ²)	152.940,66	60.000,00
Dükkan Alanı (m ²)	1.215,79	45.000,00
Sosyal Tesis Alanı (m ²)	1.609,25	35.000,00
Spor Salonu (m ²)	325,77	40.000,00
	156.091,47	

- Projedeki bağımsız bölümlerin satış hızları aşağıda tabloda özetlenmiştir.

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	2022	2023	2024
Apart Ünite	85%	10%	5%
Dükkan	0%	100%	0%
Sosyal Tesis	0%	100%	0%
Spor Salonu	0%	100%	0%

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artışı oranı %20 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 06.05.2026 vadeli tahvilin yıllık faiz oranı % 20,88'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 20,88 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,12 olarak kabul edilmiştir.

- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 (Risksiz Getiri Oranı (%20,88) + Risk primi (%4,12)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 9.230.915.014,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirin Bugünkü Değeri (TL)	9.230.915.014
Hasılat Payı	51,10%
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	4.716.997.572
Girişimci Karı-Proje Geliştirme Bedeli (TL) (%40)	1.886.799.029
Arsa Değeri (TL)	2.830.198.543

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu proje üzerinde konumlandığı parsellerin toplam arsa değerine “Pazar Yaklaşımı” ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” ile 2.828.175.400,00,-TL, “Kalıntı Yöntemi” ile 2.830.198.543,-TL olarak bulunmuştur. “Kalıntı Yöntemi” ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam “Arsa” değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan 2.828.175.400,00,-TL takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri 4.094.127.400,00,-TL, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 2.828.175.400,00,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için 9.230.915.014,-TL, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için 4.716.997.572,-TL sonuçlarına ulaşılmıştır.

Raporumuz konusu proje için imzalanan sözleşme ile asgari Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 3.672.000.000,-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 1.876.392.000,-TL+KDV bedellerinde anlaşma sağlanmıştır.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri gelir yaklaşımı yöntemiyle bulunan **4.716.997.572,-TL** bedel olarak takdir edilmiştir.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç KDV hariç toplam değerlerinin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Nidapark İstinye Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye mahallesinde konumlu 360 ada 3 nolu, 360 ada 64 nolu, 380 ada 18 nolu, 380 ada 38 nolu, 380 ada 84 nolu, 1352 ada 11 nolu, 1352 ada 12 nolu ve 1353 ada 4 nolu parsellerin tapudaki nitelikleri "Arsa"dır.



Ancak 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Değerleme konusu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi'nde konumlu Nidapark İstinye Projesi'dir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	4.094.127.400,00	244.864.078,95
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	4.831.070.332,00	288.939.613,16
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri	2.828.175.400,00	169.149.246,41
Projenin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Bugünkü Değeri	9.230.915.014	552.088.218,56
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin KDV Hariç Bugünkü Değeri	4.716.997.572	282.117.079,69

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 16,72- TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)	 Goncağül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)

EKLER

- Şirketimiz tarafından hazırlanmış son üç yıl içerisindeki gayrimenkul değerlendirme raporu bilgisi
- Arsa Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Proje Parselleri Birim Değer Tablosu
- Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Tapu senedi suretleri ve TAKBİS belgeleri
- Tescile esas dağıtım cetveli ile İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Tahsisli alanları gösterir yönetim planı ekleri
- Fotoğraflar ve uydü görüntüsü
- Raporu hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi ve Tecrübe Belgeleri Örnekleri