



İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, İSTİNYE MAHALLESİ

NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-117

Aralık, 2023

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	iv
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	v
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	v
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.....	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1 İstanbul İli	11
3.4.2 Sarıyer İlçesi	15
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	16

ii	
4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri..... 16
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri..... 17
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş..... 30
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları 31
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri..... 31
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi..... 32
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... 33
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 33
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler..... 33
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi..... 34
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler..... 38
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler 39
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler..... 39
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı 39
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 39
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi..... 39
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ..... 39
5.1.	Pazar Yaklaşımı..... 39
5.2.	Gelir Yaklaşımı 40
5.3.	Maliyet Yaklaşımı 40
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 40
6.1.	Değerleme Yöntemleri 40
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni..... 41
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi..... 41
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller 42

6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	48
6.4.	Maliyet Yöntemi	48
6.4.1.	Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	48
6.5.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	49
6.5.1.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	49
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	50
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	50
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	50
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	50
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	51
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	51
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	51
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	51
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	51
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	52
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	52
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	52
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	52
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	52
9.	SONUÇ	53
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	53
9.2.	Nihai Değer Takdiri	54
EKLER.....		54

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Rapor Tarihi ve Numarası	22.12.2023 / EMLKKNT-2023-117
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	18.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3 parsel, 360 ada 64 parsel, 380 ada 18 parsel, 380 ada 38 parsel, 380 ada 84 parsel,1352 ada 11 parsel, 1352 ada 12 parsel, 1353 ada 4 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3 parsel, 360 ada 64 parsel, 380 ada 18 parsel, 380 ada 38 parsel, 380 ada 84 parsel,1352 ada 11 parsel, 1352 ada 12 parsel, 1353 ada 4 parsel numaralı 8 adet taşınmaz.
Mülkiyet Bilgisi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İmar Durumu	360 ada 3 parsel: ‘park’ alanı lejantlı, 360 ada 64 parsel: ‘Park’ alanı lejantlı, 380 ada 18 parsel: ‘Turizm Tesis alanı’ lejantlı, Emsal: 1,00, 380 ada 38 parsel: ‘Eğitim Tesis alanı’ lejantlı, 1352 ada 11 parsel: ‘Turizm Tesis alanı’ lejantlı, Emsal: 1,00, Hmax: 9,50, 1353 ada 4 parsel: ‘Turizm Tesis alanı’ lejantlı, Emsal: 1,00, Hmax: 9,50, 1352 ada 12 parsel: ‘Turizm Tesis alanı’ lejantlı, Emsal: 0,10, 380 ada 84 parsel: ‘Turizm Tesis alanı’ lejantlı, Emsal: 1,00, Hmax: 9,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	14.352.475.423,80-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	17.222.970.508,56-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	21.246.729.271,65-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Hasılat Payı	10.857.078.657,81-TL
Projenin Mevcut Durumuyla EKGYO Hasılat Payı	9.782.546.600,00-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarihli, 117 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 18.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3 parsel, 360 ada 64 parsel, 380 ada 18 parsel, 380 ada 38 parsel, 380 ada 84 parsel, 1352 ada 11 parsel, 1352 ada 12 parsel, 1353 ada 4 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

**Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3 parsel, 360 ada 64 parsel, 380 ada 18 parsel, 380 ada 38 parsel, 380 ada 84 parsel, 1352 ada 11 parsel, 1352 ada 12 parsel, 1353 ada 4 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi, rapora konu taşınmazların rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

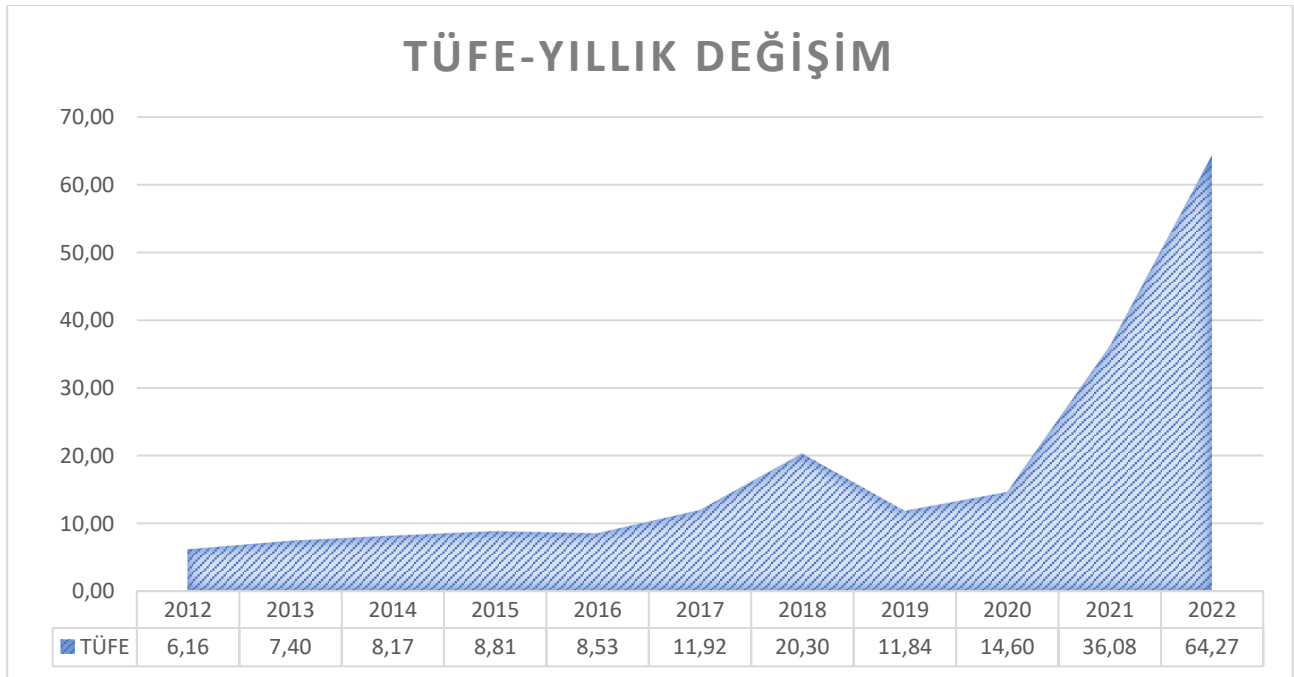
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78

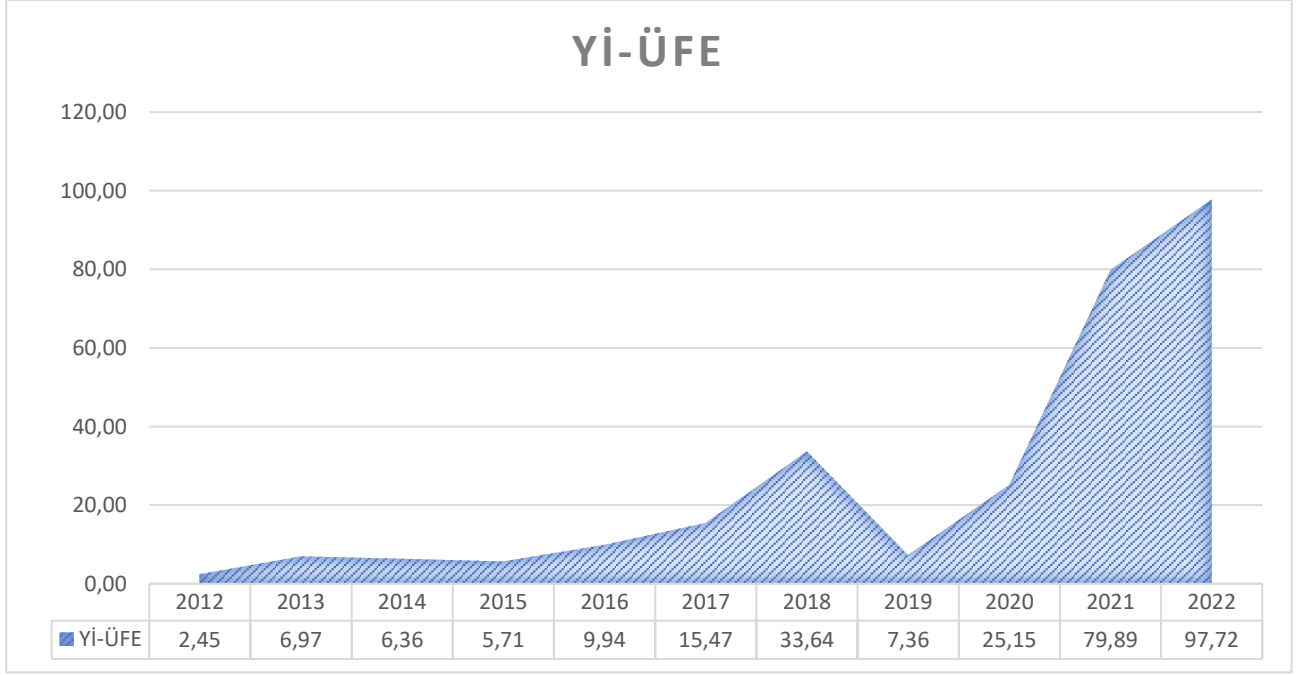
puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



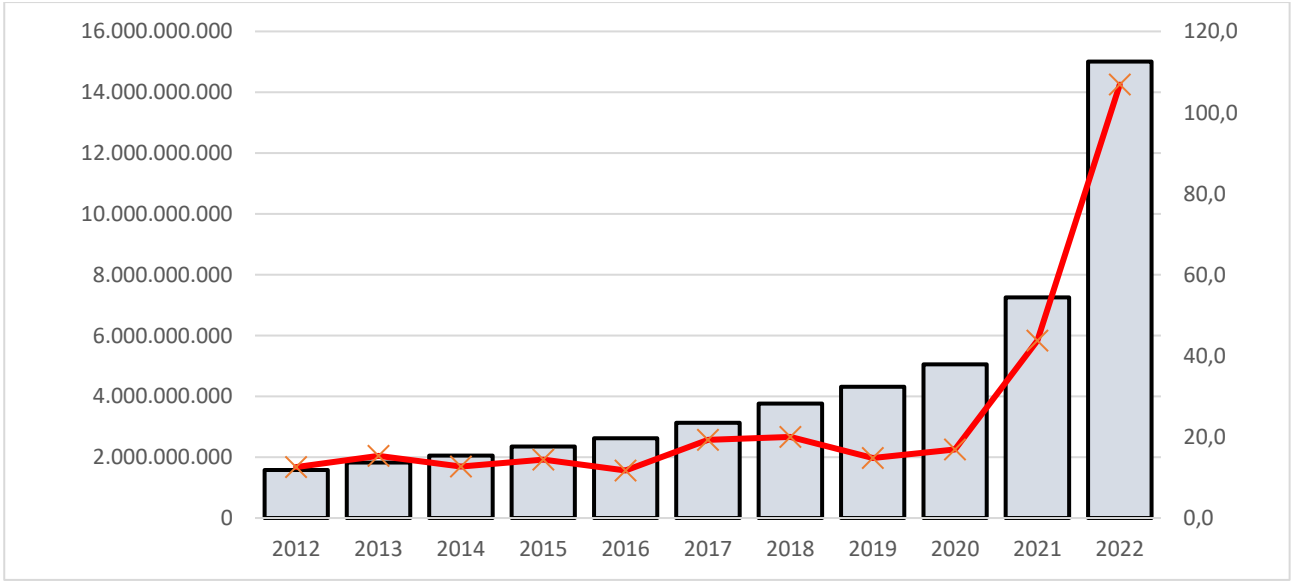
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

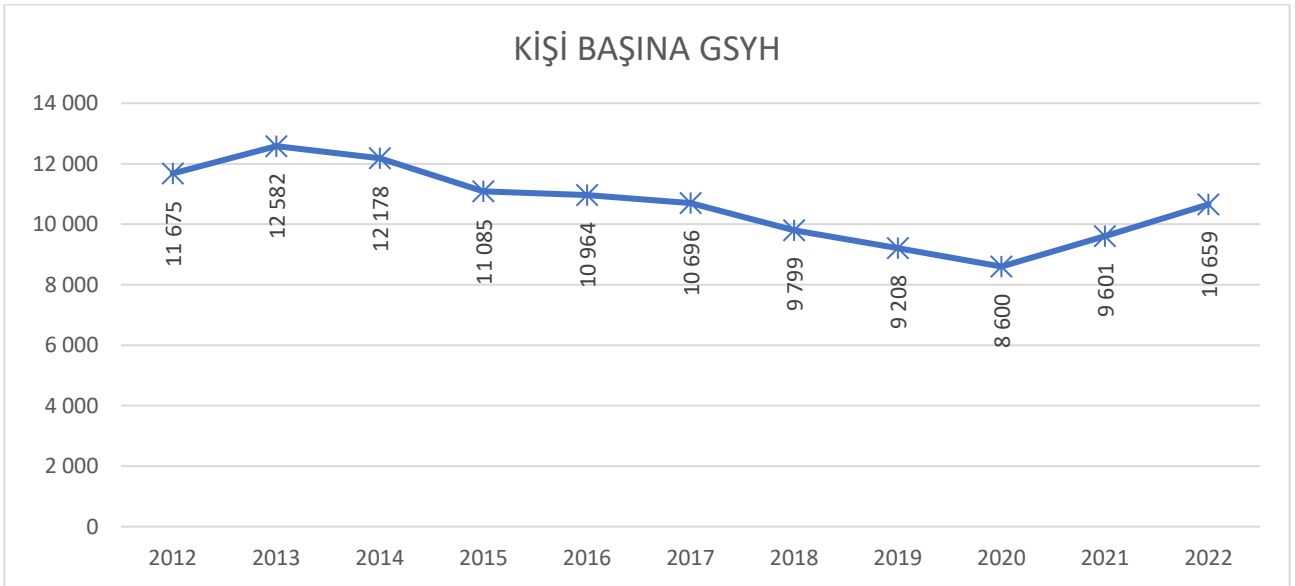
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yılı sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

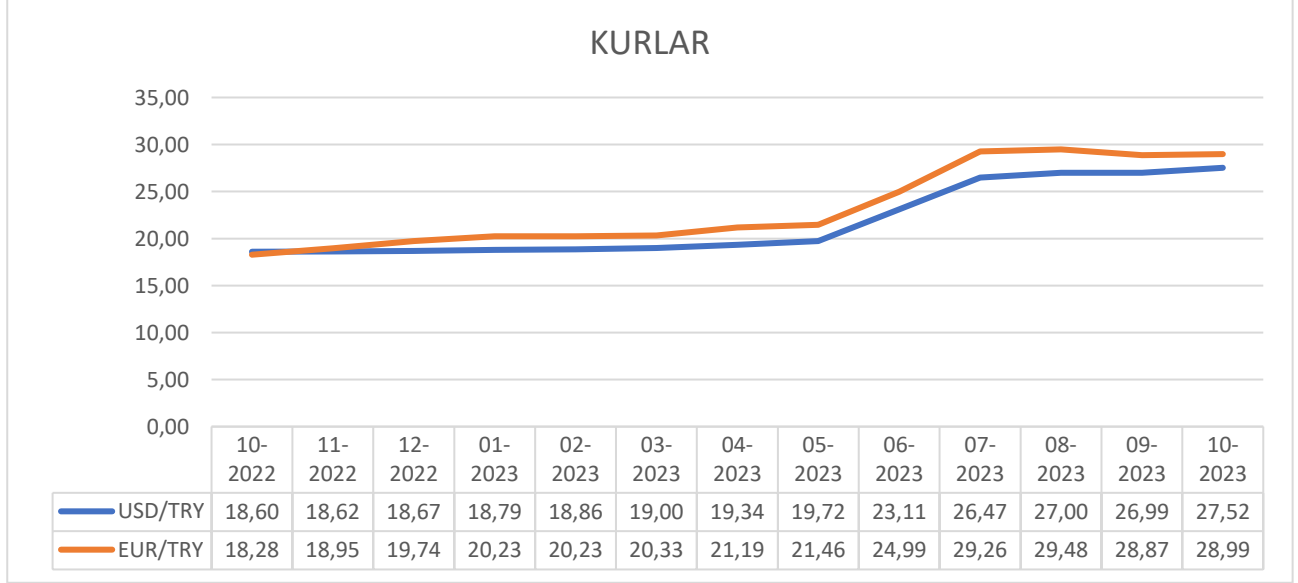


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



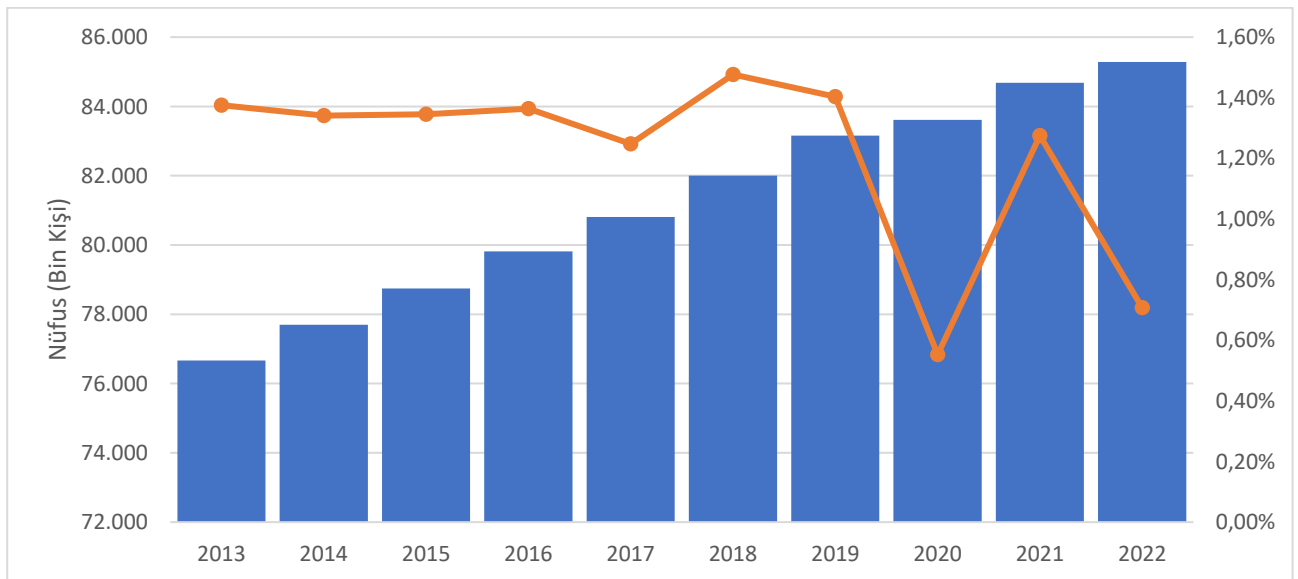
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

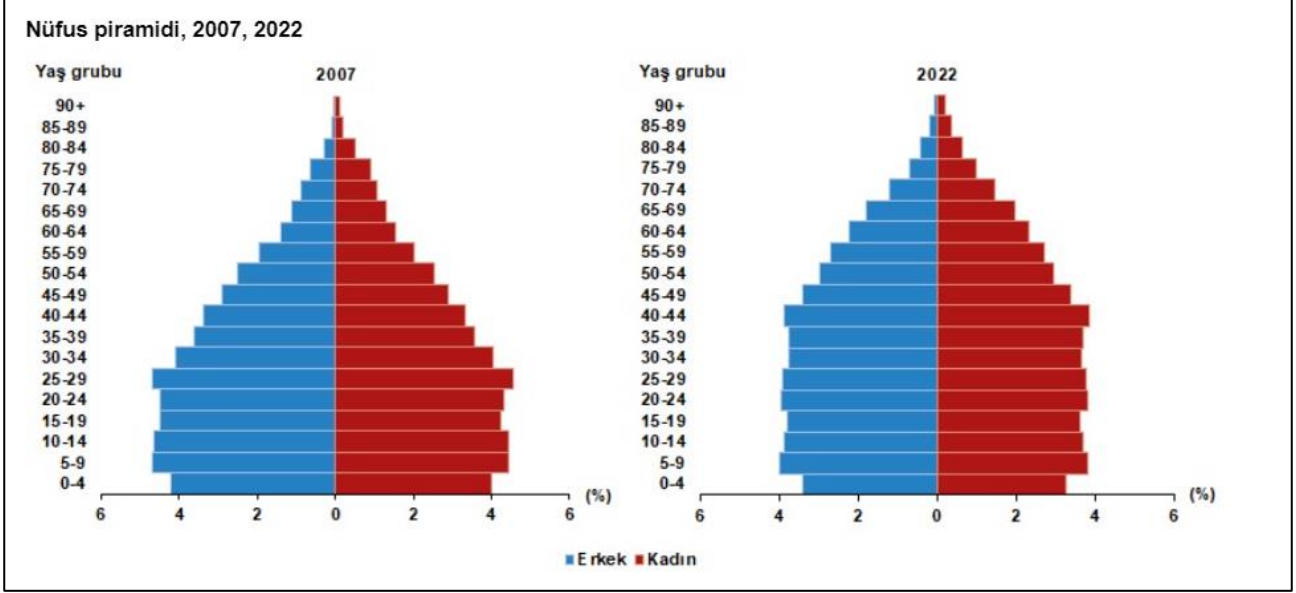


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



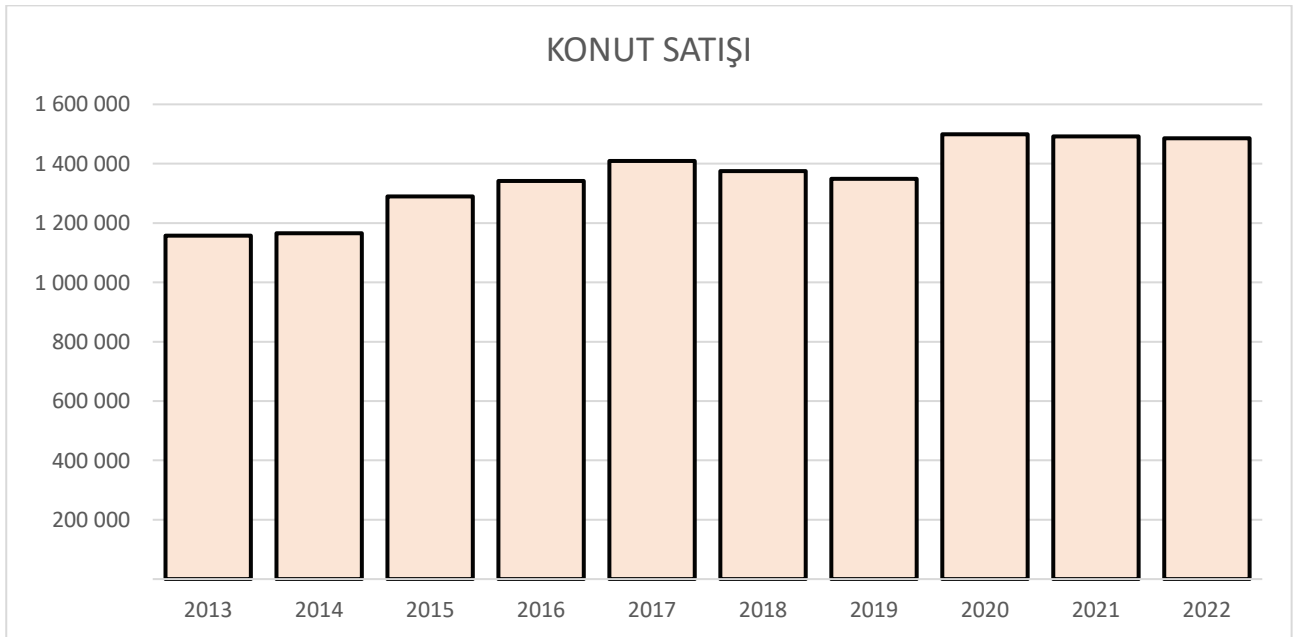
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



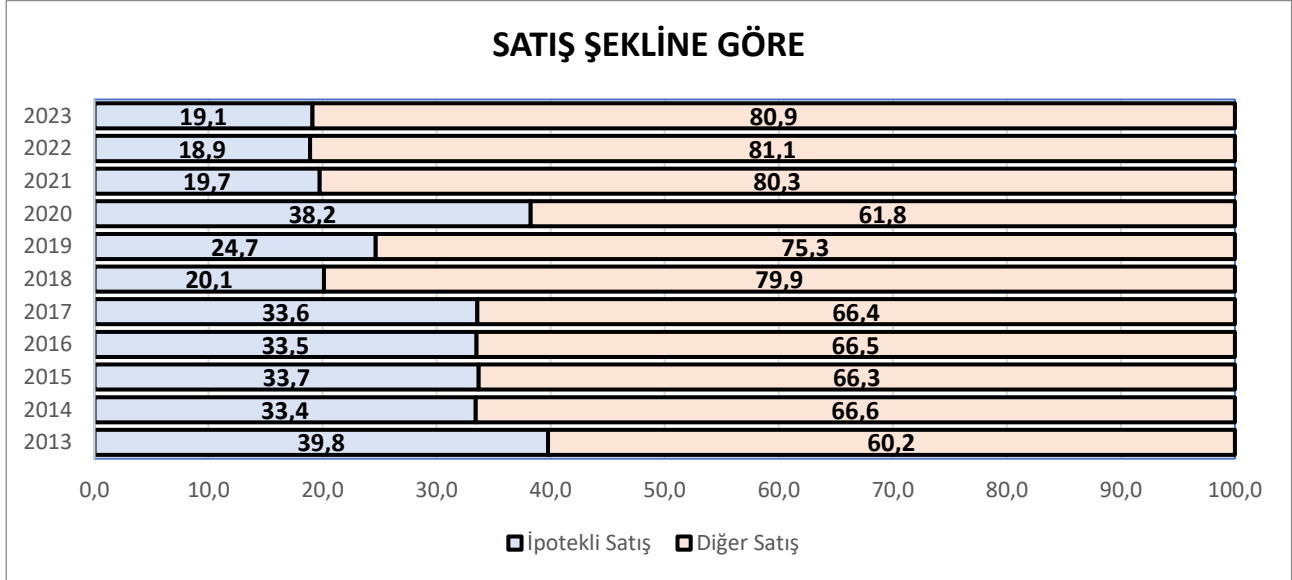
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

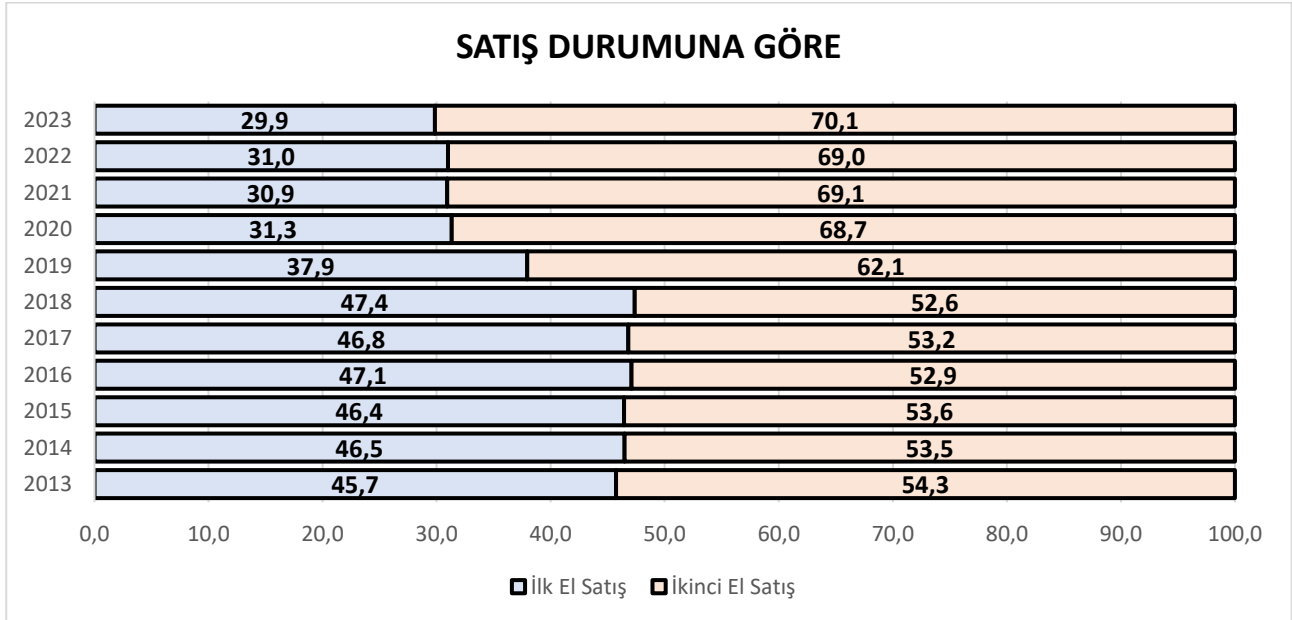
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

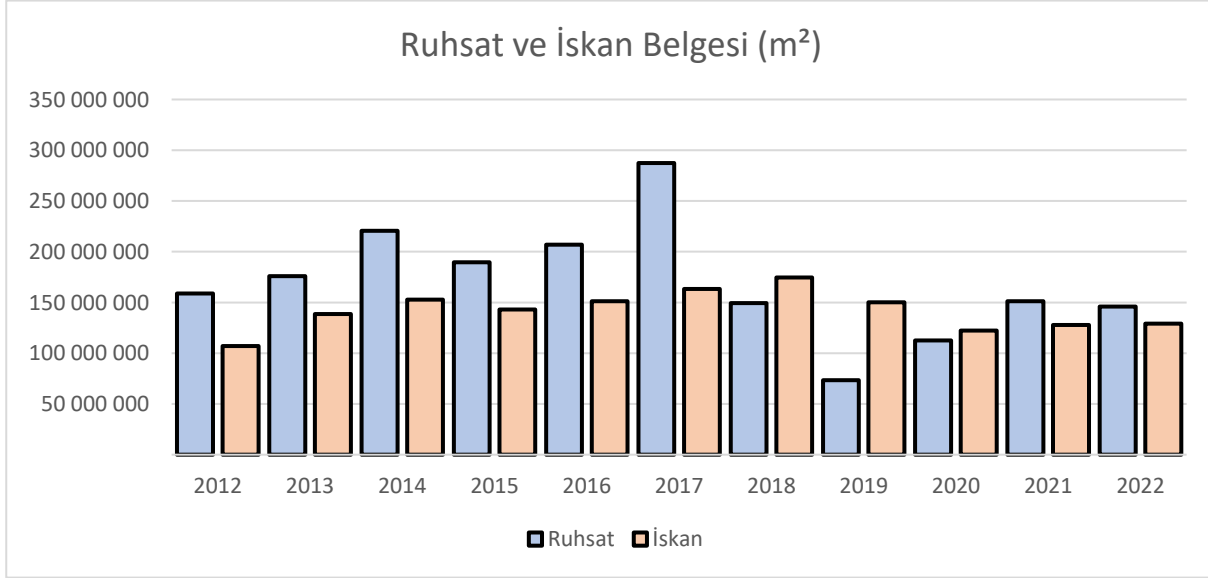


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



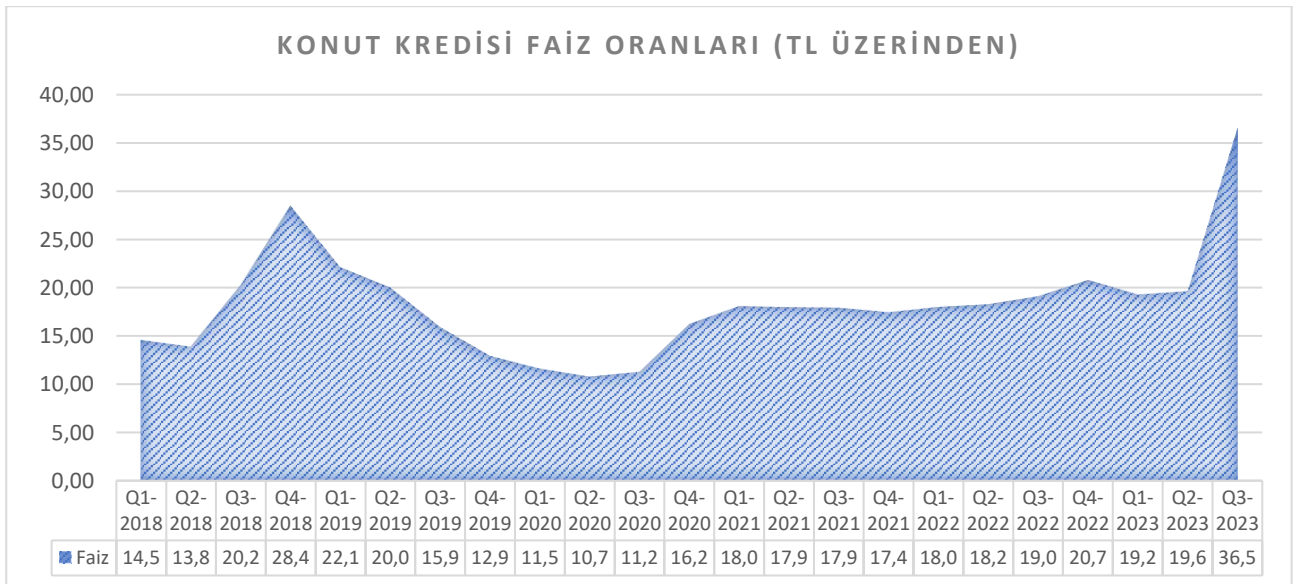
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



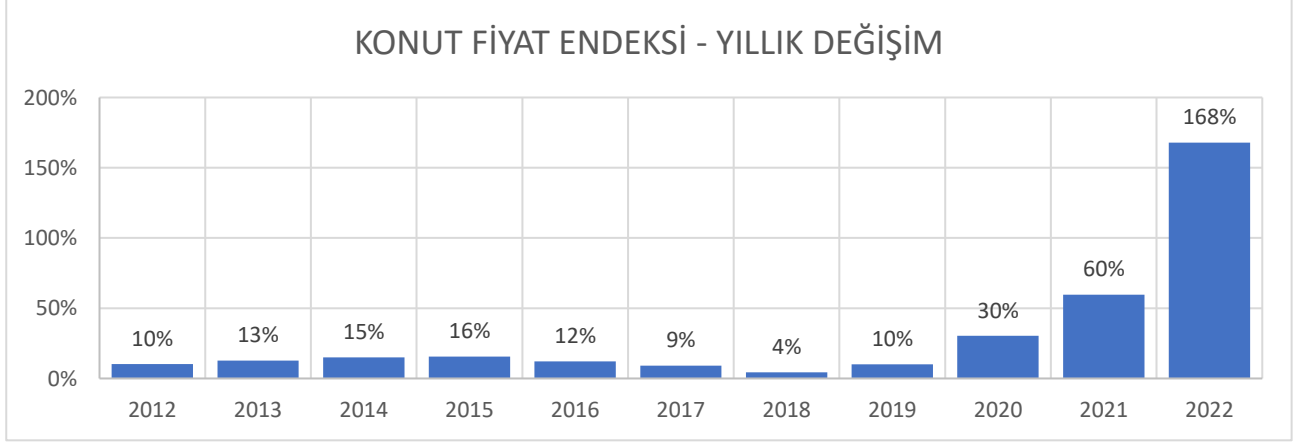
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli

Yakas, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih

Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de 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. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. 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. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir.

Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunmaktadır.

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindedir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2 Sarıyer İlçesi



Sarıyer, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyden Beşiktaş ve Kâğıthane, batıdan Eyüpsultan ilçeleri ile doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kâğıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalimanı dereleridir.

Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumelifeneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumelifeneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun

oluşturan Yeniköy'dür. Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dahilindeydi. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kurulmuştur. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi oldu. 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bu ilçeye dahil edildi. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkar, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları kente akıtmak için sukemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmut, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud sukemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Büyükdere Caddesi Kuzey Doğu istikametinde ilerlerken Katar caddesi istikametinde düz devam edilir. Yaklaşık 2 km ilerledikten sonra 1352 ada 11 parsel ve 1352 ada 12 parsel caddenin sağ tarafında, 1353 ada 4 parsel, 360 ada 3 parsel, 360 ada 64 parsel, caddenin sol konumunda kalmaktadır. 380 ada 84 parsel, 380 ada 18 parsel ve 380 ada 38 parsel, 1353 ada 4 parselin arkasında Sulh Sokak üzerinde kalmaktadır.

Konu taşınmazların yakın çevresinde İstinye Park Alışveriş Merkezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Acıbadem Maslak Hastanesi bulunmaktadır.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		15280.78 m ²			
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	1352/11							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
1	101/9993	10	1.BODRUM	1	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	191624/27193332
2	101/9902	1	1.BODRUM	1	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	236884/27193332
3	102/10009	11	1.BODRUM	1	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	197740/27193332
4	102/10025	12	1.BODRUM	1	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	176638/27193332
5	101/9912	2	ZEMİN	1	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	226894/27193332
6	101/9920	3	2. BODRUM	1	İŞYERİ	5.05.2023	9538	15240/27193332
7	101/9929	4	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	255034/27193332
8	101/9941	5	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	229086/27193332
9	101/9951	6	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	274580/27193332
10	101/9961	7	2. BODRUM	1	İŞYERİ	5.05.2023	9538	89464/27193332
11	101/9977	8	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	232224/27193332
12	101/9985	9	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	205116/27193332
13	101/9911	1	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	406244/27193332
14	102/10002	10	1. KAT	10	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	90540/27193332
15	102/10018	11	1. KAT	10	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	92588/27193332

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		15280.78 m ²			
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	1352/11							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
16	102/10034	12	1. KAT	10	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	90050/27193332
17	101/9938	4	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	211622/27193332
18	101/9950	5	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	401688/27193332
19	101/9960	6	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	400848/27193332
20	101/9970	7	1. KAT	10	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	140866/27193332
21	102/10003	10	1. KAT	10	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	76364/27193332
22	102/10019	11	1. KAT	11	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	78838/27193332
23	102/10035	12	1. KAT	11	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	76844/27193332
24	101/9939	4	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	11	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	299320/27193332
25	101/9971	7	1. KAT	11	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	176548/27193332
26	102/10004	10	2. KAT	12	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	95794/27193332
27	102/10020	11	2. KAT	12	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	99762/27193332
28	102/10036	12	2. KAT	12	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	94842/27193332
29	101/9940	4	2. KAT	12	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	97580/27193332
30	101/9972	7	2. KAT	12	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	96608/27193332
31	102/10005	10	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	13	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	286520/27193332
32	102/10021	11	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	13	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	291600/27193332
33	102/10037	12	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	13	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	285240/27193332
34	101/9973	7	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	13	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	293700/27193332
35	102/10006	10	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	14	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	200012/27193332
36	102/10022	11	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	14	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	204638/27193332
37	102/10038	12	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	14	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	199076/27193332
38	101/9974	7	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	14	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	211832/27193332
39	102/10023	11	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	15	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	292660/27193332
40	102/10039	12	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	15	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	285002/27193332
41	101/9975	7	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	15	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	299500/27193332
42	102/10007	10	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	15	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	286764/27193332
43	102/10008	10	2. KAT	16	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	95576/27193332
44	102/10024	11	2. KAT	16	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	96888/27193332
45	102/10040	12	2. KAT	16	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	96294/27193332
46	101/9976	7	2. KAT	16	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	100852/27193332
47	101/9903	1	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	273750/27193332
48	101/9994	10	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	112766/27193332
49	102/10010	11	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	118232/27193332
50	102/10026	12	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	113298/27193332
51	101/9913	2	ZEMİN	2	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	236008/27193332

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		15280.78 m ²			
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	1352/11							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
52	101/9921	3	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	188718/27193332
53	101/9930	4	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	310816/27193332
54	101/9942	5	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	308302/27193332
55	101/9942	6	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	286504/27193332
56	101/9962	7	2. BODRUM	2	SPOR SALONU	5.05.2023	9538	31056/27193332
57	101/9978	8	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	205030/27193332
58	101/9986	9	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	188504/27193332
59	101/9904	1	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	218314/27193332
60	101/9995	10	1. BODRUM	3	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	203308/27193332
61	102/10011	11	1. BODRUM	3	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	199900/27193332
62	102/10027	12	1. BODRUM	3	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	217784/27193332
63	101/9914	2	1. KAT	3	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	172892/27193332
64	101/9922	3	1. BODRUM	3	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	220368/27193332
65	101/9931	4	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	218216/27193332
66	101/9943	5	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	203206/27193332
67	101/9953	6	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	221036/27193332
68	101/9963	7	2. BODRUM	3	SOSYAL TESİS	5.05.2023	9538	62148/27193332
69	101/9979	8	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	159820/27193332
70	101/9987	9	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	154476/27193332
71	101/9905	1	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	229714/27193332
72	102/9996	10	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	160616/27193332
73	102/10012	11	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	172208/27193332
74	102/10028	12	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	150070/27193332
75	101/9915	2	1. KAT	4	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	136030/27193332
76	101/9923	3	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	144444/27193332
77	101/9932	4	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	249710/27193332
78	101/9944	5	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	235084/27193332
79	101/9954	6	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	225300/27193332
80	101/9964	7	2. BODRUM	4	İŞ YERİ	5.05.2023	9538	18538/27193332
81	101/9980	8	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	153046/27193332
82	101/9988	9	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	153274/27193332
83	101/9906	1	1. KAT	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	146022/27193332
84	102/9997	10	ZEMİN	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	98800/27193332
85	102/10013	11	ZEMİN	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	101524/27193332
86	102/10029	12	ZEMİN	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	98446/27193332
87	101/9916	2	1. KAT	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	174132/27193332

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		15280.78 m ²			ARSA PAY/PAYDA
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	1352/11							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	
88	101/9924	3	ZEMİN	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	164770/27193332
89	101/9933	4	1. KAT	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	177230/27193332
90	101/9945	5	1. KAT	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	160708/27193332
91	101/9955	6	1. KAT	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	165560/27193332
92	101/9965	7	1. BODRUM	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	296288/27193332
93	101/9981	8	1. KAT	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	183958/27193332
94	101/9989	9	1. KAT	5	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	184718/27193332
95	101/9907	1	1. KAT	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	132690/27193332
96	102/9998	10	ZEMİN	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	170490/27193332
97	102/10014	11	ZEMİN	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	166640/27193332
98	102/10030	12	ZEMİN	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	175218/27193332
99	101/9917	2	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	417570/27193332
100	101/9925	3	1. KAT	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	178282/27193332
101	101/9934	4	1. KAT	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	141232/27193332
102	101/9946	5	1. KAT	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	131564/27193332
103	101/9956	6	1. KAT	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	131460/27193332
104	101/9966	7	1. BODRUM	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	283786/27193332
105	101/9982	8	1. KAT	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	180122/27193332
106	101/9990	9	1. KAT	6	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	179550/27193332
107	101/9908	1	1. KAT	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	170702/27193332
108	102/9999	10	1. KAT	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	77306/27193332
109	102/10015	11	1. KAT	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	79828/27193332
110	102/10031	12	1. KAT	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	76430/27193332
111	101/9918	2	2. KAT	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	186092/27193332
112	101/9926	3	1. KAT	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	182624/27193332
113	101/9935	4	1. KAT	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	176476/27193332
114	101/9947	5	1. KAT	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	166430/27193332
115	101/9957	6	1. KAT	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	166346/27193332
116	101/9967	7	ZEMİN	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	232414/27193332
117	101/9983	8	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	380172/27193332
118	101/9991	9	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	381666/27193332
119	101/9909	1	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	396816/27193332
120	102/10000	10	1. KAT	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	90444/27193332
121	102/10016	11	1. KAT	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	92740/27193332
122	102/10032	12	1. KAT	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	89900/27193332
123	101/9919	2	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	419312/27193332

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		15280.78 m ²			
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	1352/11							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
124	101/9927	3	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	368780/27193332
125	101/9936	4	2. KAT	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	96536/27193332
126	101/9948	5	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	400176/27193332
127	101/9958	6	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	401150/27193332
128	101/9968	7	ZEMİN	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	233426/27193332
129	101/9984	8	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	375588/27193332
130	101/9992	9	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	376028/27193332
131	101/9910	1	2. KAT	9	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	180802/27193332
132	102/10001	10	1. KAT	9	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	101032/27193332
133	102/10017	11	1. KAT	9	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	103560/27193332
134	102/10033	12	1. KAT	9	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	100466/27193332
135	101/9928	3	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	9	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	373440/27193332
136	101/9937	4	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	9	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	298082/27193332
137	101/9949	5	2. KAT	9	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	178434/27193332
138	101/9959	6	2. KAT	9	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	178344/27193332
139	101/9969	7	1. KAT	9	APART ÜNİTE	28.04.2023	9100	177312/27193332

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		32277.27 m ²			
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		1'er adet 5 katlı, 6 katlı, 7 katlı betonarme apart otel ve ofis, 1 adet 6 katlı sosyal tesisli betonarme apart otel, 8 adet 5 katlı, 10 adet 6 katlı, 2 adet 7 katlı betonarme apart otel ve arsası			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	1353/4							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
1	97/9530	10	2. BODRUM	1	İŞ YERİ	13.10.2022	20770	4962/3370402
2	97/9551	11	1. BODRUM	11	İŞ YERİ	10.10.2022	20449	2426/3370402
3	97/9560	13	2. BODRUM	1	İŞ YERİ	13.10.2022	20770	4244/3370402
4	97/9561	13	2. BODRUM	2	İŞ YERİ	10.10.2022	20449	3550/3370402
5	97/9562	13	2. BODRUM	3	İŞ YERİ	13.10.2022	20770	11882/3370402
6	97/9573	13	2. BODRUM	14	İŞ YERİ	13.10.2022	20770	4284/3370402
7	97/9574	14	2. BODRUM	1	SPOR SALONU	13.10.2022	20770	4312/3370402

8	97/9575	14	2. BODRUM	2	SOSYAL TESİS	13.10.2022	20770	15456/3370402
---	---------	----	-----------	---	--------------	------------	-------	---------------

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		26212.23 m ²			
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	380/84							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
1	100/9882	20	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	285800/43887010
2	100/9883	20	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	235208/43887010
3	100/9884	20	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	229512/43887010
4	100/9885	20	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	214966/43887010
5	100/9886	20	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	166606/43887010
6	100/9887	20	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	129756/43887010
7	100/9888	20	1. KAT	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	166086/43887010
8	100/9889	20	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	387356/43887010
9	100/9890	20	2.KAT	9	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	170800/43887010
10	100/9891	20	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	385034/43887010
11	100/9892	20	2. BODRUM	11	İŞ YERİ	17.03.2023	5952	62410/43887010
12	100/9839	15	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	189732/43887010
13	100/9840	15	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	227624/43887010
14	100/9841	15	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	146016/43887010
15	100/9842	15	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	168784/43887010
16	100/9843	15	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	171140/43887010
17	100/9844	15	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	173710/43887010
18	100/9845	15	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	344408/438870
19	100/9846	15	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	346414/43887010
20	100/9854	17	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	260178/43887010
21	100/9855	17	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	227686/43887010
22	100/9856	17	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	196370/43887010
23	100/9857	17	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	186446/43887010
24	100/9858	17	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	207168/43887010
25	100/9859	17	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	204574/43887010
26	100/9860	17	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	418412/43887010
27	100/9861	17	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	414340/43887010
28	100/9847	16	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	267040/43887010
29	100/9848	16	1. BODRUM KAT- ZEMİN KAT	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	384690/43887010
30	100/9849	16	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	178688/43887010
31	100/9850	16	1. KAT	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	182250/43887010

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		26212.23 m ²			
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	380/84							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
32	100/9851	16	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	179704/43887010
33	100/9852	16	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	364764/43887010
34	100/9853	16	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	360782/43887010
35	100/9862	18	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	199292/43887010
36	100/9863	18	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	243120/43887010
37	100/9864	18	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	163532/43887010
38	100/9865	18	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	188974/43887010
39	100/9866	18	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	185282/43887010
40	100/9867	18	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	187388/43887010
41	100/9868	18	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	373510/43887010
42	100/9869	18	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	378580/43887010
43	99/9797	10	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	299726/43887010
44	100/9798	10	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	299672/43887010
45	100/9799	10	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	226510/43887010
46	100/9800	10	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	233692/43887010
47	100/9801	10	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	167934/43887010
48	100/9802	10	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	128988/43887010
49	100/9803	10	1. KAT	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	169052/43887010
50	100/9804	10	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	389530/43887010
51	100/9805	10	2. KAT	9	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	169562/43887010
52	100/9806	10	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	390670/43887010
	99/9717	10	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	11	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	334302/43887010
53	99/9777	8	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	247322/43887010
54	99/9778	8	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	303688/43887010
55	99/9779	8	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	211622/43887010
56	99/9780	8	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	238728/43887010
57	99/9781	8	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	166048/43887010
58	99/9782	8	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	128962/43887010
59	99/9783	8	1. KAT	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	169000/43887010
60	99/9784	8	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	386756/43887010
61	99/9785	8	2. KAT	9	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	169716/43887010
62	99/9786	8	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	391060/43887010
63	100/9807	11	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	291618/43887010
64	100/9808	11	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	285218/43887010

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		26212.23 m ²			
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	380/84							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
65	100/9809	11	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	219418/43887010
66	100/9810	11	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	234512/43887010
67	100/9811	11	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	163082/43887010
68	100/9812	11	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	125788/43887010
69	100/9813	11	1. KAT	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	164174/43887010
70	100/9814	11	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	378632/43887010
71	100/9815	11	2. KAT	9	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	165502/43887010
72	100/9816	11	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	79768/43887010
73	100/9870	19	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	278360/43887010
74	100/9871	19	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	226784/43887010
75	100/9872	19	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	217812/43887010
76	100/9873	19	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	213080/43887010
77	100/9874	19	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	162264/43887010
78	100/9875	19	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	126270/43887010
79	100/9876	19	1. KAT	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	164726/43887010
80	100/9877	19	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	377762/43887010
81	100/9878	19	2. KAT	9	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	166478/43887010
82	100/9879	19	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	382074/43887010
83	100/9880	19	2. BODRUM	11	İŞ YERİ	17.03.2023	5952	17760/43887010
84	100/9881	19	2. BODRUM	12	İŞ YERİ	17.03.2023	5952	24378/43887010
85	99/9767	7	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	287184/43887010
86	99/9768	7	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	278142/43887010
87	99/9769	7	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	226146/43887010
88	99/9770	7	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	232238/43887010
89	99/9771	7	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	166848/43887010
90	99/9772	7	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	127910/43887010
91	99/9773	7	1. KAT	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	164874/43887010
92	99/9774	7	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	387474/43887010
93	99/9775	7	2. KAT	9	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	168590/43887010
94	99/9776	7	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	381836/43887010
95	100/9825	13	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	246436/43887010
96	100/9826	13	1. BODRUM KAT- ZEMİN KAT	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	313070/43887010
97	100/9827	13	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	170622/43887010
98	100/9828	13	1. KAT	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	177600/43887010

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		26212.23 m ²			
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	380/84							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
99	100/9829	13	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	178532/43887010
100	100/9830	13	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	359994/43887010
101	100/9831	13	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	359764/43887010
102	99/9787	9	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	294574/43887010
103	99/9788	9	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	296600/43887010
104	99/9789	9	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	228508/43887010
105	99/9790	9	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	231420/43887010
106	99/9791	9	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	165052/43887010
107	99/9792	9	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	127450/43887010
108	99/9793	9	1. KAT	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	167138/43887010
109	99/9794	9	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	382962/43887010
110	99/9795	9	2. KAT	9	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	167584/43887010
111	99/9796	9	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	386228/43887010
112	99/9707	1	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	234170/43887010
113	99/9708	1	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	295498/43887010
114	99/9709	1	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	205314/43887010
115	99/9710	1	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	234228/43887010
116	99/9711	1	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	163824/43887010
117	99/9712	1	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	129558/43887010
118	99/9713	1	1. KAT	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	163712/43887010
119	99/9714	1	2. KAT	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	88480/43887010
120	99/9715	1	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	9	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	271148/43887010
121	99/9716	1	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	235422/43887010
122	99/9734	4	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	263156/43887010
123	99/9735	4	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	303610/43887010
124	99/9736	4	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	210336/43887010
125	99/9737	4	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	236112/43887010
126	99/9738	4	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	163926/43887010
127	99/9739	4	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	127172/43887010
128	99/9740	4	1. KAT	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	167314/43887010
129	99/9741	4	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	381282/43887010
130	99/9742	4	2. KAT	9	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	167558/43887010
131	99/9743	4	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	387384/43887010
132	99/9744	4	2. BODRUM	11	APART ÜNİTE	7.04.2023	7511	29524/43887010

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		26212.23 m ²			
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	380/84							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
133	99/9745	4	2. BODRUM	12	İŞ YERİ	7.04.2023	7511	16044/43887010
134	99/9746	4	2. BODRUM	13	İŞ YERİ	7.04.2023	7511	116178/43887010
135	99/9718	2	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	247290/43887010
136	99/9719	2	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	250384/43887010
137	99/9720	2	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	186644/43887010
138	99/9721	2	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	193348/43887010
139	99/9722	2	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	206846/43887010
140	99/9723	2	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	203388/43887010
141	99/9724	2	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	418056/43887010
142	99/9725	2	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	411376/43887010
143	100/9832	14	1. BODRUM KAT- ZEMİN KAT	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	336818/43887010
144	100/9833	14	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	240394/43887010
145	100/9834	14	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	168244/43887010
146	100/9835	14	1. KAT	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	176460/43887010
147	100/9836	14	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	172104/43887010
148	100/9837	14	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	358446/43887010
149	100/9838	14	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	352404/43887010
150	99/9759	6	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	208642/43887010
151	99/9760	6	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	212352/43887010
152	99/9761	6	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	158676/43887010
153	99/9762	6	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	169366/43887010
154	99/9763	6	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	185048/43887010
155	99/9764	6	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	187894/43887010
156	99/9765	6	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	375712/43887010
157	99/9766	6	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	379406/43887010
158	99/9747	5	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	301878/43887010
159	99/9748	5	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	283248/43887010
160	99/9749	5	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	228106/43887010
161	99/9750	5	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	223414/43887010
162	99/9751	5	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	166246/43887010
163	99/9752	5	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	127042/43887010
164	99/9753	5	1. KAT	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	163728/43887010
165	99/9754	5	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	386188/43887010
166	99/9755	5	2. KAT	9	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	167438/43887010

TAPU TABLOSU								
İL	İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		26212.23 m ²			
İLÇE	SARIYER		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	İSTİNYE							
ADA-PARSEL	380/84							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
167	99/9756	5	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	10	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	379390/43887010
168	99/9757	5	2. BODRUM	11	SOSYAL TESİS	7.04.2023	7511	97238/43887010
169	99/9758	5	2. BODRUM	12	SPOR SALONU	7.04.2023	7511	106370/43887010
170	100/9817	12	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	213522/43887010
171	100/9818	12	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	217780/43887010
172	100/9819	12	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	162818/43887010
173	100/9820	12	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	169610/43887010
174	100/9821	12	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	189400/43887010
175	100/9822	12	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	190184/43887010
176	100/9823	12	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	382080/43887010
177	100/9824	12	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	383682/43887010
178	99/9726	3	1. BODRUM	1	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	256604/43887010
179	99/9727	3	1. BODRUM	2	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	249452/43887010
180	99/9728	3	ZEMİN	3	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	196148/43887010
181	99/9729	3	ZEMİN	4	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	188172/43887010
182	99/9730	3	1. KAT	5	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	205782/43887010
183	99/9731	3	1. KAT	6	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	208274/43887010
184	99/9732	3	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	7	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	414738/43887010
185	99/9733	3	2. KAT- ÇATI ARASI KATI	8	APART ÜNİTE	17.03.2023	5952	421322/43887010

360 ADA 3 PARSEL NOLU TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	İstinye
Zemin No	94392643
Sokağı	-
Mevkii	Bağlar Hilali
Pafta No	-
Ada No	360
Parsel No	3
Yüzölçümü	19877.09 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	(1353/4-380/84-1352/11) in Ortak Malı
Hisse Pay / Payda	1/521
Cilt / Sayfa No	3/281
Tarih / Yevmiye No	22/05/2023-10715
Edinme Sebebi	Ortak Yerlerin Tescili

360 ADA 64 PARSEL NOLU TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	İstinye
Zemin No	23699649
Sokağı	-
Mevkii	Ayazma
Pafta No	-
Ada No	360
Parsel No	64
Yüzölçümü	27980.00 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	*(1353/4 - 380/4 – 1352/11) in Ortak Malı
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	9/829
Tarih / Yevmiye No	22/05/2023-10715
Edinme Sebebi	Ortak Yerlerin Tescili

380 ADA 18 PARSEL NOLU TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	İstinye
Zemin No	94392645
Sokağı	-
Mevkii	Balaban Dere
Pafta No	-
Ada No	380
Parsel No	18
Yüzölçümü	1719,96 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	6/584
Tarih / Yevmiye No	11/10/2016-10041
Edinme Sebebi	İfraz işlemi

380 ADA 38 PARSEL NOLU TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	İstinye
Zemin No	94392647
Sokağı	-
Mevkii	Balaban Dere
Pafta No	-
Ada No	380
Parsel No	38
Yüzölçümü	5895.10 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	13/1254
Tarih / Yevmiye No	11/10/2016-10041
Edinme Sebebi	İfraz işlemi

1353 ADA 12 PARSEL NOLU TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	İstinye
Zemin No	96418435
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1353
Parsel No	12
Yüzölçümü	244.84 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	(1353/4-380/84-1352/11) in Ortak Malı
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	35/3375
Tarih / Yevmiye No	22/05/2023-10715
Edinme Sebebi	Ortak yerlerin tescili

*Bu parseller ortak kullanım alanı olup malik bilgileri takbis belgesinde yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

****Rapora konu taşınmazların tamamı üzerinde;**

1352 ada 11 parsel üzerinde;

****Beyan:** Diğer (Konusu: Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) 18/02/2021- 2988

****Beyan:** Diğer (Konusu: "2019/7 (1801) sayılı genelge kapsamında Hisse hatası vardır.") 25/07/2023- 15276

****Beyan:** Yönetim Planı Değişikliği: 2.11.2023 03/11/2023- 22940

****Beyan:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞINA 1 TL DEN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.) 27/11/2020-17509

1353 ada 12 parsel üzerinde;

****Beyan:** Diğer (Konusu: Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) 18/02/2021 - 2988

1353 ada 4 parsel üzerinde;

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

****Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 15/06/2017- 5839

****Beyan:** Yönetim Planı: 07/10/2022 10/10/2022- 20449

****Beyan:** Yönetim Planı Değişikliği: 20/03/2023 23/03/2023- 6249

****Beyan:** KM ne Çevrilmiştir. 19/04/2023- 8561

****Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞINA 1 TL DEN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.) 27/11/2020-17509

380 ada 84 parsel üzerinde;

****Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 15/06/2017- 5840

****Beyan:** Yönetim Planı Değişikliği: 2.11.2023 03/11/2023 – 22939

****Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞINA 1 TL DEN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.) 27/11/2020-17509

380 ada 38 parsel üzerinde;

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

****Beyan:** İBRAHİM KALAYCI NİN EL ATMANIN ÖNLENMESİNE DAİR KARAR DOSYASINDADIR.31/01/1997 SAYI:198

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Rapora konu **360 ada 3 parsel;** 'Park alanı' lejantlı, **360 ada 64 parsel;** 'Park alanı' lejantlı, **380 ada 18 parsel;** 'Turizm Tesis alanı' lejantlı, E:1,00, **380 ada 38 parsel;** 'eğitim Tesis alanı' lejantlı, , **1352 ada 11 parsel;** **1352 ada 12 parsel;** 'Turizm Tesis alanı' lejantlı, E:0,10, 'Turizm Tesis alanı' lejantlı, E:1,00, Hmax: 9,50, **1353 ada 4 parsel;** 'Turizm Tesis alanı' lejantlı, E:1,00, Hmax: 9,50, **380 ada 84 parsel;** 'Turizm Tesis alanı' lejantlı, E:1,00, Hmax: 9,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

360 ada 2 parsel: Tarla nitelikli taşınmaz 19877,09 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası eğimlidir.

360 ada 64 parsel: Tarla nitelikli taşınmaz 27980,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası eğimlidir.

380 ada 18 parsel: Tarla nitelikli taşınmaz 1719,96 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası eğimlidir.

380 ada 38 parsel: Tarla nitelikli taşınmaz 5895,10 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası eğimlidir.

380 ada 84 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 26.212,23 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası eğimlidir. Parsel üzerinde kayıtlı kayıtlı 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 Blok olarak isimlendirilmiş 20 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde Nidapark İstinye Projesi inşa edilmektedir.

1352 ada 11 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 15.280,78 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası eğimlidir. Parsel üzerinde kayıtlı 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 blok olarak isimlendirilmiş 12 adet blok bulunmaktadır. A, B ve C Blok olmak üzere 3 adet blok ruhsatı bulunmaktadır. Parsel üzerinde Nidapark İstinye Projesi inşa edilmektedir. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

1352 ada 12 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 244,84 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası eğimlidir.

1353 ada 4 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 32.277,27 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası eğimlidir. Parsel üzerinde kayıtlı 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 ve 24 blok olarak isimlendirilmiş 24 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde Nidapark İstinye Projesi inşa edilmektedir. Parselin yola cephesi bulunmamaktadır.

**Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin blok, kat, kullanım özellikleri ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

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

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde Nidapark İstinye ismi ile proje kapsamında inşai faaliyetler devam etmektedir.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu **360 ada 3 parsel** numaralı taşınmaz 22.05.2023 tarih ve 10715 yevmiye numarası ile Ortak Yerlerin Tescili işleminden tescil edilmiştir.

360 ada 64 parsel numaralı taşınmaz 22.05.2023 tarih ve 10715 yevmiye numarası ile Ortak Yerlerin Tescili işleminden tescil edilmiştir.

380 ada 84 parsel numaralı taşınmazda bulunan bağımsız bölümler 17.03.2023 tarih ve 5952 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden ve 07.04.2023 tarih ve 7511 yevmiye numarası ile Ortak Yerlerin Tescili işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. 03.11.2023 tarih ve 22939 yevmiye numarası ile Yönetim planı değişikliği meydana gelmiştir.

1352 ada 11 parsel numaralı taşınmazda bulunan bağımsız bölümler 28.04.2023 tarih ve 9100 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. 03.11.2023 tarih ve 22939 yevmiye numarası ile Yönetim planı değişikliği meydana gelmiştir.

1353 ada 12 parsel numaralı taşınmaz 22.05.2023 tarih ve 10715 yevmiye numarası ile Ortak Yerlerin Tescili işleminden tescil edilmiştir.

1353 ada 4 parsel numaralı taşınmazda bulunan bağımsız bölümler 13.10.2022 tarih ve 20770 yevmiye numarası ile Ortak yerlerin tescili işleminden ve 10.10.2022 tarih ve 20449 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

380 ada 18 parsel ve 380 ada 38 parsel üzerinde son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 3.672.000.000,00 TL + KDV (Üçmilyaraltıyüzyetmişikimilyon TürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKSPGO) olarak % 51,10 (Yüzdeellibirvirgülon) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG) olarak 1.876.392.000,00 TL + KDV

(Birmilyasekizyüzyetmişaltımilyonüçyüzdoksanikibin TürkLirası)' nı, bu sözleşme' de belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %48,90 (Yüzde kırksekizvirgüldoksan) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)' de 1.795.608.000,00 TL + KDV (Birmilyaryediüzdoksanbeşmilyon- altıyüzsekizbin TürkLirası)' dır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Üzerinde proje inşaatı devam eden parseller ile ilgili olarak ruhsata aykırı herhangi bir duruma ve evraka rastlanmamıştır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için düzenlenmiş olan yapı ruhsatları bulunmaktadır.

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	OTEL	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	OTEL	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM	KAT AD EDİ	YAPISI
1	Yeni yapı	14.07.2017	78	380	84	1	2.991,22	0,00	0,00	2.991,22	12	0	12	7	IV/A
2	Tadilat	16.07.2021	40	380	84	1	3.017,55	0,00	0,00	3.017,55	11	0	11	7	IV/A
3	Yeni yapı	14.07.2017	78/1	380	84	2	2.616,00	0,00	0,00	2.616,00	9	0	9	6	IV/A
4	Tadilat	16.07.2021	40/1	380	84	2	2.722,66	0,00	0,00	2.722,66	8	0	8	6	IV/A
5	Yeni yapı	14.07.2017	78/2	380	84	3	2.608,49	0,00	0,00	2.608,49	9	0	9	6	IV/A
6	Tadilat	16.07.2021	40/2	380	84	3	2.729,01	0,00	0,00	2.729,01	8	0	8	6	IV/A
7	Yeni yapı	14.07.2017	78/3	380	84	4	3.052,06	112,55	0,00	3.164,61	12	3	15	6	IV/A
8	Tadilat	16.07.2021	40/3	380	84	4	3.067,86	119,90	283,19	3.470,95	10	2	12	6	IV/A
9	Yeni yapı	14.07.2017	78/4	380	84	5	3.053,59	294,24	0,00	3.347,83	12	2	14	6	IV/A
10	Tadilat	16.07.2021	40/4	380	84	5	3.104,23	0,00	551,27	3.655,50	10	0	10	6	IV/A
11	Yeni yapı	14.07.2017	78/5	380	84	6	3.041,83	0,00	0,00	3.041,83	12	0	12	5	IV/A
12	Tadilat	16.07.2021	40/5	380	84	6	2.472,99	0,00	0,00	2.472,99	8	0	8	6	IV/A
13	Yeni yapı	14.07.2017	78/6	380	84	7	3.068,71	0,00	0,00	3.068,71	12	0	12	5	IV/A
14	Tadilat	16.07.2021	40/6	380	84	7	3.076,90	0,00	0,00	3.076,90	10	0	10	5	IV/A
15	Yeni yapı	14.07.2017	78/7	380	84	8	3.014,94	0,00	0,00	3.014,94	12	0	12	5	IV/A
16	Tadilat	16.07.2021	40/7	380	84	8	3.036,60	0,00	0,00	3.036,60	10	0	10	5	IV/A
17	Yeni yapı	14.07.2017	78/8	380	84	9	3.056,60	0,00	0,00	3.056,60	12	0	12	5	IV/A
18	Tadilat	16.07.2021	40/8	380	84	9	3.087,12	0,00	0,00	3.087,12	10	0	10	5	IV/A
19	Yeni yapı	14.07.2017	78/9	380	84	10	3.065,53	0,00	0,00	3.065,53	12	0	12	5	IV/A
20	Tadilat	16.07.2021	40/9	380	84	10	3.088,18	0,00	0,00	3.088,18	10	0	10	5	IV/A
21	Yeni yapı	14.07.2017	78/10	380	84	11	3.080,94	0,00	0,00	3.080,94	12	0	12	5	IV/A
22	Tadilat	16.07.2021	40/10	380	84	11	3.101,71	0,00	0,00	3.101,71	10	0	10	5	IV/A
23	Yeni yapı	14.07.2017	78/11	380	84	12	3.070,86	116,48	0,00	3.187,34	10	1	11	6	IV/A

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	OTEL	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	OTEL	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM	KAT AD EDİ	YAPISI
24	Tadilat	16.07.2021	40/11	380	84	12	2.476,46	0,00	0,00	2.476,46	8	0	8	6	IV/A
25	Yeni yapı	14.07.2017	78/12	380	84	13	3.022,14	0,00	0,00	3.022,14	10	0	10	5	IV/A
26	Tadilat	16.07.2021	40/12	380	84	13	2.343,57	0,00	0,00	2.343,57	7	0	7	5	IV/A
27	Yeni yapı	14.07.2017	78/13	380	84	14	2.284,80	0,00	0,00	2.284,80	8	0	8	6	IV/A
28	Tadilat	16.07.2021	40/13	380	84	14	2.365,94	0,00	0,00	2.365,94	7	0	7	5	IV/A
29	Yeni yapı	14.07.2017	78/14	380	84	15	2.574,58	0,00	0,00	2.574,58	9	0	9	6	IV/A
30	Tadilat	16.07.2021	40/14	380	84	15	2.327,55	0,00	0,00	2.327,55	8	0	8	6	IV/A
31	Yeni yapı	14.07.2017	78/15	380	84	16	2.562,02	0,00	0,00	2.562,02	9	0	9	6	IV/A
32	Tadilat	16.07.2021	40/15	380	84	16	2.473,02	0,00	0,00	2.473,02	7	0	7	6	IV/A
33	Yeni yapı	14.07.2017	78/16	380	84	17	3.024,45	0,00	0,00	3.024,45	10	0	10	7	IV/A
34	Tadilat	16.07.2021	40/16	380	84	17	2.696,45	0,00	0,00	2.696,45	8	0	8	6	IV/A
35	Yeni yapı	14.07.2017	78/17	380	84	18	2.984,79	0,00	0,00	2.984,79	10	0	10	7	IV/A
36	Tadilat	16.07.2021	40/17	380	84	18	2.532,52	0,00	0,00	2.532,52	8	0	8	7	IV/A
37	Yeni yapı	14.07.2017	78/18	380	84	19	2.981,51	0,00	0,00	2.981,51	10	0	10	6	IV/A
38	Tadilat	16.07.2021	40/18	380	84	19	2.995,54	99,13	0,00	3.094,67	10	2	12	7	IV/A
39	Tadilat	16.07.2021	40/19	380	84	20	3.003,56	159,62	0,00	3.163,18	10	1	11	6	IV/A
40	İstinat Duvarı	14.07.2017	78/20	380	84	İSTİNAT DUVARI	0,00	0,00	644,71	644,71	0	0	0	0	II/A
41	Tadilat	16.07.2021	40/21	380	84	İSTİNAT DUVARI	0,00	0,00	644,71	644,71	0	0	0	0	II/A
42	Yeni yapı	14.07.2017	78/19	380	84	OTOPARK	0,00	0,00	43.990,09	43.990,09	0	0	0	0	III/A
43	Tadilat	16.07.2021	40/20	380	84	OTOPARK+HAVUZ	0,00	0,00	44.627,27	44.627,27	0	0	0	0	III/A
44	Yeni yapı	14.07.2017	80	1352	11	1	2.966,92	0,00	0,00	2.966,92	10	0	10	5	IV/A
45	Tadilat	30.06.2022	47	1352	11	1	2.964,63	0,00	0,00	2.964,63	10	0	10	5	IV/A
46	Yeni yapı	14.07.2017	80/1	1352	11	2	2.337,20	0,00	0,00	2.337,20	8	0	8	5	IV/A
47	Tadilat	30.06.2022	47/1	1352	11	2	2.472,33	0,00	0,00	2.472,33	8	0	8	5	IV/A
48	Yeni yapı	14.07.2017	80/2	1352	11	3	2.259,48	18,71	0,00	2.278,19	8	1	9	6	IV/A
49	Tadilat	30.06.2022	47/2	1352	11	3	2.254,88	37,97	0,00	2.292,85	8	1	9	6	IV/A
50	Yeni yapı	14.07.2017	80/3	1352	11	4	3.025,00	0,00	0,00	3.025,00	12	0	12	7	IV/A
51	Tadilat	30.06.2022	47/3	1352	11	4	3.025,33	0,00	0,00	3.025,33	12	0	12	7	IV/A
52	Yeni yapı	14.07.2017	80/4	1352	11	5	3.007,43	0,00	0,00	3.007,43	10	0	10	6	IV/A
53	Tadilat	30.06.2022	47/4	1352	11	5	3.008,41	0,00	0,00	3.008,41	10	0	10	6	IV/A
54	Yeni yapı	14.07.2017	80/5	1352	11	6	3.062,59	0,00	0,00	3.062,59	10	0	10	8	IV/A
55	Tadilat	30.06.2022	47/5	1352	11	6	3.062,74	0,00	0,00	3.062,74	10	0	10	7	IV/A
56	Yeni yapı	14.07.2017	80/6	1352	11	7	3.018,68	585,45	0,00	3.604,13	12	4	16	8	IV/A
57	Tadilat	30.06.2022	47/6	1352	11	7	3.015,86	290,00	349,19	3.655,05	12	2	14	8	IV/A
58	Yeni yapı	14.07.2017	80/7	1352	11	8	2.316,11	0,00	0,00	2.316,11	8	0	8	8	IV/A
59	Tadilat	30.06.2022	47/7	1352	11	8	2.322,48	0,00	0,00	2.322,48	8	0	8	7	IV/A
60	Yeni yapı	14.07.2017	80/8	1352	11	9	2.229,67	0,00	0,00	2.229,67	8	0	8	8	IV/A
61	Tadilat	30.06.2022	47/8	1352	11	9	2.237,16	0,00	0,00	2.237,16	8	0	8	7	IV/A

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	AD A	PARSEL	BLOK	OTEL	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	OTEL	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM	KAT AD EDİ	YAPISI
62	Yeni yapı	14.07.2017	80/9	1352	11	10	2.896,02	0,00	0,00	2.896,02	16	0	16	7	IV/A
63	Tadilat	30.06.2022	47/9	1352	11	10	2.898,93	0,00	0,00	2.898,93	16	0	16	6	IV/A
64	Yeni yapı	14.07.2017	80/10	1352	11	11	2.883,15	0,00	0,00	2.883,15	16	0	16	6	IV/A
65	Tadilat	30.06.2022	47/10	1352	11	11	2.884,27	0,00	0,00	2.884,27	16	0	16	5	IV/A
66	Yeni yapı	14.07.2017	80/11	1352	11	12	2.883,02	0,00	0,00	2.883,02	16	0	16	5	IV/A
67	Tadilat	30.06.2022	47/11	1352	11	12	2.881,95	259,31	0,00	3.141,26	16	1	17	5	IV/A
68	İstinat duvarı	14.07.2017	80/13	1352	11	İSTİNAT DUVARI	0,00	0,00	965,74	965,74	0	0	0	0	II/A
69	Tadilat	30.06.2022	47/13	1352	11	İSTİNAT DUVARI	0,00	0,00	965,74	965,74	0	0	0	0	II/A
70	Yeni yapı	14.07.2017	80/12	1352	11	OTOPARK	0,00	0,00	32.990,02	32.990,02	0	0	0	0	III/A
71	Tadilat	30.06.2022	47/12	1352	11	OTOPARK+HAVUZ	0,00	0,00	30.634,75	30.634,75	0	0	0	0	III/A
72	Yeni yapı	14.07.2017	79	1353	4	1	2.973,84	0,00	0,00	2.973,84	10	0	10	6	IV/A
73	Tadilat	14.10.2021	59	1353	4	1	2.974,26	0,00	0,00	2.974,26	10	0	10	6	IV/A
74	Yapı kullanma izni	30.12.2022	103	1353	4	1	2.974,26	0,00	0,00	2.974,26	10	0	10	6	IV/A
75	Yeni yapı	14.07.2017	79/1	1353	4	2	3.023,37	0,00	0,00	3.023,37	10	0	10	7	IV/A
76	Tadilat	14.10.2021	59/1	1353	4	2	3.027,84	0,00	0,00	3.027,84	10	0	10	7	IV/A
77	Yapı kullanma izni	30.12.2022	104	1353	4	2	3.027,84	0,00	0,00	3.027,84	10	0	10	7	IV/A
78	Yeni yapı	14.07.2017	79/2	1353	4	3	2.610,34	0,00	66,00	2.676,34	9	0	9	6	IV/A
79	Tadilat	14.10.2021	59/2	1353	4	3	2.585,70	0,00	0,00	2.585,70	8	0	8	5	IV/A
80	Yapı kullanma izni	30.12.2022	105	1353	4	3	2.585,70	0,00	0,00	2.585,70	8	0	8	5	IV/A
81	Yeni yapı	14.07.2017	79/3	1353	4	4	2.335,13	0,00	60,00	2.395,13	5	0	5	6	IV/A
82	Tadilat	14.10.2021	59/3	1353	4	4	2.336,63	0,00	0,00	2.336,63	5	0	5	5	IV/A
83	Yapı kullanma izni	30.12.2022	106	1353	4	4	2.336,63	0,00	0,00	2.336,63	5	0	5	5	IV/A
84	Yeni yapı	14.07.2017	79/4	1353	4	5	2.542,86	0,00	44,08	2.586,94	9	0	9	5	IV/A
85	Tadilat	14.10.2021	59/4	1353	4	5	2.544,47	0,00	0,00	2.544,47	9	0	9	5	IV/A
86	Yapı kullanma izni	30.12.2022	107	1353	4	5	2.544,47	0,00	0,00	2.544,47	9	0	9	5	IV/A
87	Yeni yapı	14.07.2017	79/5	1353	4	6	2.254,04	0,00	0,00	2.254,04	7	0	7	6	IV/A
88	Tadilat	14.10.2021	59/5	1353	4	6	2.254,64	0,00	0,00	2.254,64	7	0	7	6	IV/A
89	Yapı kullanma izni	30.12.2022	108	1353	4	6	2.254,64	0,00	0,00	2.254,64	7	0	7	6	IV/A
90	Yeni yapı	14.07.2017	79/6	1353	4	7	3.054,98	0,00	0,00	3.054,98	10	0	10	6	IV/A
91	Tadilat	14.10.2021	59/6	1353	4	7	3.057,07	0,00	0,00	3.057,07	10	0	10	6	IV/A
92	Yapı kullanma izni	30.12.2022	109	1353	4	7	3.057,07	0,00	0,00	3.057,07	10	0	10	6	IV/A
93	Yeni yapı	14.07.2017	79/7	1353	4	8	3.086,53	0,00	0,00	3.086,53	7	0	7	6	IV/A
94	Tadilat	14.10.2021	59/7	1353	4	8	3.082,69	0,00	0,00	3.082,69	7	0	7	6	IV/A
95	Yapı kullanma izni	30.12.2022	110	1353	4	8	3.082,69	0,00	0,00	3.082,69	7	0	7	6	IV/A

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	AD A	PARSEL	BLOK	OTEL	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	OTEL	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM	KAT AD EDİ	YAPISI
96	Yeni yapı	14.07.2017	79/8	1353	4	9	3.022,12	0,00	0,00	3.022,12	10	0	10	6	IV/A
97	Tadilat	14.10.2021	59/8	1353	4	9	3.025,19	0,00	0,00	3.025,19	10	0	10	6	IV/A
98	Yapı kullanma izni	30.12.2022	111	1353	4	9	3.025,19	0,00	0,00	3.025,19	10	0	10	6	IV/A
99	Yeni yapı	14.07.2017	79/9	1353	4	10	2.970,21	278,70	0,00	3.248,91	10	1	11	5	IV/A
100	Tadilat	14.10.2021	59/9	1353	4	10	2.971,11	10,39	0,00	2.981,50	10	1	11	5	IV/A
101	Yapı kullanma izni	30.12.2022	112	1353	4	10	2.971,11	10,39	0,00	2.981,50	10	1	11	5	IV/A
102	Yeni yapı	14.07.2017	79/10	1353	4	11	2.979,45	0,00	0,00	2.979,45	10	0	10	7	IV/A
103	Tadilat	14.10.2021	59/10	1353	4	11	2.985,68	31,03	0,00	3.016,71	10	1	11	7	IV/A
104	Yapı kullanma izni	30.12.2022	113	1353	4	11	2.985,68	31,03	0,00	3.016,71	10	1	11	7	IV/A
105	Yeni yapı	14.07.2017	79/11	1353	4	12	2.303,55	0,00	0,00	2.303,55	8	0	8	7	IV/A
106	Tadilat	14.10.2021	59/11	1353	4	12	2.313,61	0,00	0,00	2.313,61	8	0	8	7	IV/A
107	Yapı kullanma izni	30.12.2022	114	1353	4	12	2.313,61	0,00	0,00	2.313,61	8	0	8	7	IV/A
108	Yeni yapı	14.07.2017	79/12	1353	4	13	3.048,19	372,41	0,00	3.420,60	10	3	13	6	IV/A
109	Tadilat	14.10.2021	59/12	1353	4	13	3.052,10	785,39	0,00	3.837,49	10	4	14	6	IV/A
110	Yapı kullanma izni	30.12.2022	115	1353	4	13	3.052,10	785,39	0,00	3.837,49	10	4	14	6	IV/A
111	Yeni yapı	14.07.2017	79/13	1353	4	14	3.078,84	705,73	0,00	3.784,57	10	2	12	6	IV/A
112	Tadilat	14.10.2021	59/13	1353	4	14	3.084,18	0,00	667,42	3.751,60	10	0	10	6	IV/A
113	Yapı kullanma izni	30.12.2022	116	1353	4	14	3.084,18	0,00	667,42	3.751,60	10	0	10	6	IV/A
114	Yeni yapı	14.07.2017	79/14	1353	4	15	2.539,89	0,00	0,00	2.539,89	9	0	9	6	IV/A
115	Tadilat	14.10.2021	59/14	1353	4	15	2.543,97	0,00	476,02	3.019,99	9	0	9	5	IV/A
116	Yapı kullanma izni	30.12.2022	117	1353	4	15	2.543,97	0,00	476,02	3.019,99	9	0	9	5	IV/A
117	Yeni yapı	14.07.2017	79/15	1353	4	16	3.038,59	0,00	0,00	3.038,59	10	0	10	5	IV/A
118	Tadilat	14.10.2021	59/15	1353	4	16	3.042,21	0,00	0,00	3.042,21	10	0	10	5	IV/A
119	Yapı kullanma izni	30.12.2022	118	1353	4	16	3.042,21	0,00	0,00	3.042,21	10	0	10	5	IV/A
120	Yeni yapı	14.07.2017	79/16	1353	4	17	2.956,95	0,00	0,00	2.956,95	10	0	10	6	IV/A
121	Tadilat	14.10.2021	59/16	1353	4	17	2.958,16	0,00	0,00	2.958,16	10	0	10	5	IV/A
122	Yapı kullanma izni	30.12.2022	119	1353	4	17	2.958,16	0,00	0,00	2.958,16	10	0	10	5	IV/A
123	Yeni yapı	14.07.2017	79/17	1353	4	18	3.045,87	0,00	0,00	3.045,87	10	0	10	6	IV/A
124	Tadilat	14.10.2021	59/17	1353	4	18	3.047,24	0,00	0,00	3.047,24	10	0	10	6	IV/A
125	Yapı kullanma izni	30.12.2022	120	1353	4	18	3.047,24	0,00	0,00	3.047,24	10	0	10	6	IV/A
126	Yeni yapı	14.07.2017	79/18	1353	4	19	2.987,54	0,00	0,00	2.987,54	10	0	10	6	IV/A
127	Tadilat	14.10.2021	59/18	1353	4	19	2.995,05	0,00	0,00	2.995,05	10	0	10	6	IV/A
128	Yapı kullanma izni	30.12.2022	121	1353	4	19	2.995,05	0,00	0,00	2.995,05	10	0	10	6	IV/A

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	AD A	PAR SEL	BLOK	OTEL	OFİS VE İŞYERİ	ORTA K ALAN (DİĞE R)	TOPL AM	OT EL	OFİS VE İŞYERİ	TOP LAM	KA T AD EDİ	YA PI SIN IFI
129	Yeni yapı	14.07.2017	79/19	1353	4	20	2.352,42	0,00	0,00	2.352,42	8	0	8	6	IV/A
130	Tadilat	14.10.2021	59/19	1353	4	20	2.352,21	0,00	0,00	2.352,21	8	0	8	6	IV/A
131	Yapı kullanma izni	30.12.2022	122	1353	4	20	2.352,21	0,00	0,00	2.352,21	8	0	8	6	IV/A
132	Yeni yapı	14.07.2017	79/20	1353	4	21	2.215,38	0,00	0,00	2.215,38	5	0	5	6	IV/A
133	Tadilat	14.10.2021	59/20	1353	4	21	2.211,49	0,00	0,00	2.211,49	5	0	5	6	IV/A
134	Yapı kullanma izni	30.12.2022	123	1353	4	21	2.211,49	0,00	0,00	2.211,49	5	0	5	6	IV/A
135	Yeni yapı	14.07.2017	79/21	1353	4	22	3.011,36	0,00	0,00	3.011,36	7	0	7	6	IV/A
136	Tadilat	14.10.2021	59/21	1353	4	22	3.011,44	0,00	0,00	3.011,44	7	0	7	6	IV/A
137	Yapı kullanma izni	30.12.2022	124	1353	4	22	3.011,44	0,00	0,00	3.011,44	7	0	7	6	IV/A
138	Yeni yapı	14.07.2017	79/22	1353	4	23	3.041,28	0,00	0,00	3.041,28	7	0	7	5	IV/A
139	Tadilat	14.10.2021	59/22	1353	4	23	3.079,07	0,00	0,00	3.079,07	8	0	8	5	IV/A
140	Yapı kullanma izni	30.12.2022	125	1353	4	23	3.079,07	0,00	0,00	3.079,07	8	0	8	5	IV/A
141	Yeni yapı	14.07.2017	79/23	1353	4	24	2.702,19	0,00	0,00	2.702,19	1	0	1	4	IV/A
142	Tadilat	14.10.2021	59/23	1353	4	24	3.408,56	0,00	0,00	3.408,56	8	0	8	5	IV/A
143	İstinat duvarı	14.07.2017	79/25	1353	4	İSTİNAT DUVARI	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	II/A
144	Tadilat	14.10.2021	59/25	1353	4	İSTİNAT DUVARI	0,00	0,00	447,46	447,46	0	0	0	0	II/A
145	Yapı kullanma izni	30.12.2022	127	1353	4	İSTİNAT DUVARI	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	II/A
146	Yeni yapı	14.07.2017	79/24	1353	4	KAPALI OTOPARK	0,00	0,00	55.393,01	55.393,01	0	0	0	0	III/A
147	Tadilat	14.10.2021	59/24	1353	4	KAPALI OTOPARK+HAVUZ	0,00	0,00	53.303,50	53.303,50	0	0	0	0	III/A
148	Yapı kullanma izni	30.12.2022	126	1353	4	KAPALI OTOPARK+HAVUZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	III/A
TOPLAM							56.157,60	0,00	109.143,97	165.301,57	152,00	0,00	152,00		

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

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir. Bu durum itibari ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu projenin yapı denetim Metsis Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Nidapark İstinye Projesi inşa edilmektedir.

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

Değerleme işlemi günümüz koşullarında rapora konu parseller için düzenlenen yapı ruhsatları dikkate alınarak yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi yapılmamıştır. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu 1353 ada 4 parsel üzerinde bulunan bloklar için düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 numaralı bloklar için 27.12.2022 tarihli C sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri düzenlenmiştir. 9, 10 ve 12 numaralı bloklar için 28.12.2022 tarihli C sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri düzenlenmiştir. Düzenlenmiş olan Enerji kimlik Belgeleri ekler kısmına eklenmiştir.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarınının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: 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, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: 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.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: 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.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikte uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu ana taşınmazların piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken

değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa, konut ve dükkân emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İstanbul Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	SAHİBİNDEN 0 (532) 212 02 02	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 270,00 m ² yüzölçümlü konut imarlı olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	54.000.000,00	270,00	200.000
2	SAHİBİNDEN 0 (532) 365 61 96	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 400,00 m ² yüzölçümlü konut imarlı olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır	37.500.000,00	400,00	93.750
3	REDSTONE PRIME 0 (533) 653 34 41	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 1.500,00 m ² yüzölçümlü villa imarlı olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır	200.000.000,00	1.500,00	133.333
4	SAHİBİNDEN 0 (532) 625 75 53	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 235,00 m ² yüzölçümlü konut imarlı, TAKS: 0,15, KAKS: 0,35, Hmax:6,5 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	12.400.000,00	235,00	52.765

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	SAHİBİNDEN	SAHİBİNDEN	REDSTONE PRIME	SAHİBİNDEN
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 212 02 02	0 (532) 365 61 96	0 (533) 653 34 41	0 (532) 625 75 53
Satış Fiyatı (TL)	54.000.000,00	37.500.000,00	200.000.000,00	12.400.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	43.200.000,00	30.000.000,00	160.000.000,00	9.920.000,00
Yüzölçümü (m ²)	270,00	400,00	1.500,00	235,00
İmar Durumu	Lejant	KONUT	KONUT	KONUT
	TAKS	-	-	0,15
	KAKS	-	-	0,35
	Hmax	-	-	6,5
Birim Fiyat (TL/m ²)	160.000,00	75.000,00	106.666,67	42.212,77
Konum Karşılaştırması	İyi	Kötü	Benzer	Çok Kötü
Konum Şerefiyesi	-35%	20%	0%	50%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-20%	-20%	-15%	-20%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Normal	Kötü	Normal	Kötü
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi	0%	15%	0%	15%
İmar Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Çok Kötü
İmar Şerefiyesi	20%	20%	20%	60%
Toplam Şerefiye	-35%	35%	5%	105%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	104.000,00	101.250,00	112.000,00	86.536,17
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	100.946,54			

❖ Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



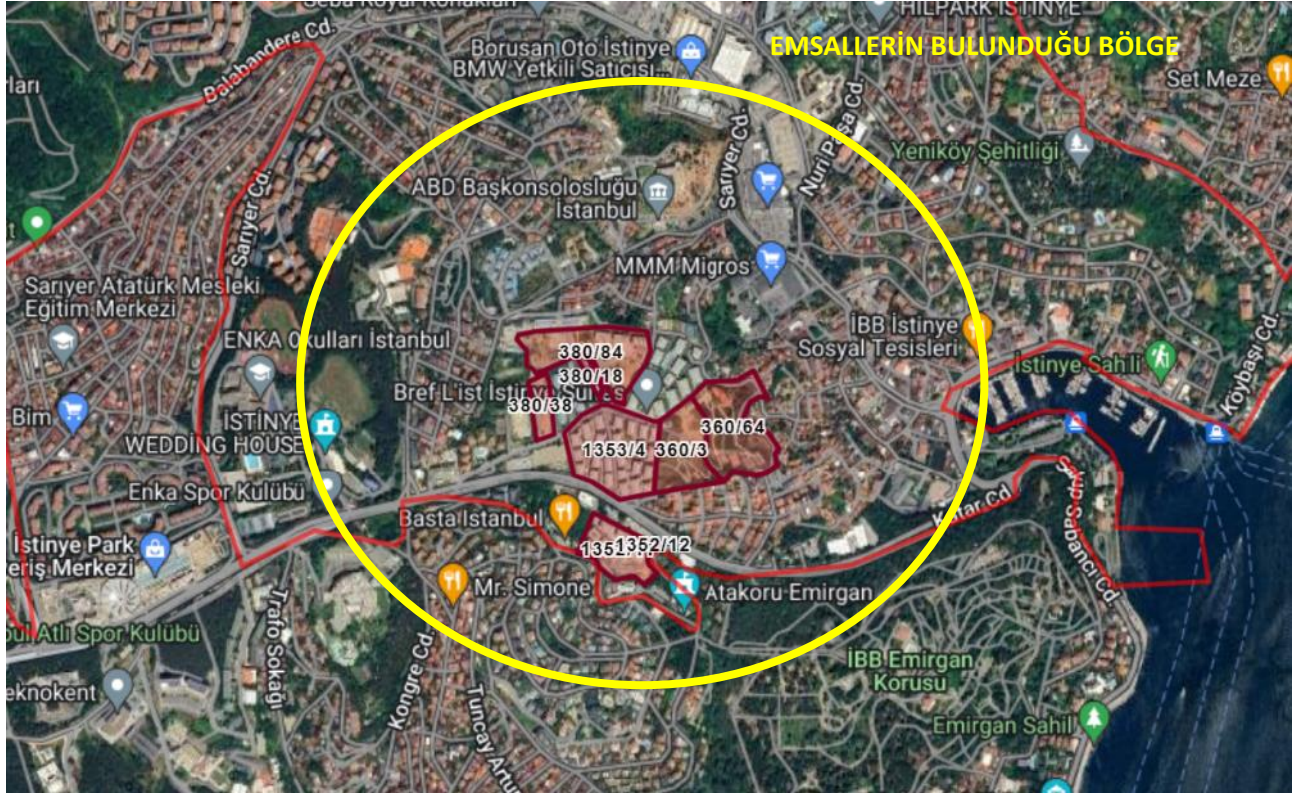
❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	A PLUS REAL ESTATE 0 (532) 520 33 22	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 355,00 m ² brüt alanlı 5+2 konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	77.000.000,00	355,00	216.901
2	MÜLKADAM GAYRİMENKUL 0 (530) 965 38 38	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 171,00 m ² brüt alanlı 5+1 konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	35.500.000,00	171,00	207.602
3	NİDAPARK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 (530) 603 58 87	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 320,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	71.000.000,00	320,00	221.875
4	LUX Properties Real Estate İstinyepark 0 (541) 387 53 47	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 150,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	26.750.000,00	150,00	178.333
5	DERMAN REAL ESTATE- PLATİN 0 (533) 378 29 36	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 140,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	27.250.000,00	140,00	194.642
6	Keller Williams Karma Gayrimenkul 0 (532) 723 15 25	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 265,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	46.500.000,00	265,00	175.471

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
PROJE-KONUM BİLGİSİ	Nidapark İstinye	Nidapark İstinye	Nidapark İstinye	List İstinye Suites	List İstinye Suites	Emirgan Değirmenetepe Bloque
Tip	5+2	5+1	3+1	2+1	4+1	4+1
İlan Veren Kurum/Kişi	A PLUS REAL ESTATE	MÜLKADAM GAYRİMENKUL	NİDAPARK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK	LUX Properties Real Estate İstinyepark	DERMAN REAL ESTATE - PLATİN	Keller Williams Karma Gayrimenkul
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 520 33 22	0 (530) 965 38 38	0 (530) 603 58 87	0 (541) 387 53 47	0 (533) 378 29 36	0 (532) 723 15 25
Satış Fiyatı (TL)	77.000.000,00	35.500.000,00	71.000.000,00	26.750.000,00	27.250.000,00	46.500.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	65.450.000,00	30.175.000,00	60.350.000,00	22.737.500,00	23.162.500,00	39.525.000,00
Brüt Alan (m ²)	355,00	171,00	320,00	150,00	140,00	265,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	184.366,20	176.461,99	188.593,75	151.583,33	165.446,43	149.150,94
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	Benzer
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Bahçe Katı	Ara Kat	Bahçe Katı	Bahçe Katı	Bahçe Katı	Çatı Dupleksi
Kat Şerefiyesi	-15,00%	0,00%	-15,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Bina Yaşı	Sıfır	Sıfır	Sıfır	11-15	11-15	5-10
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	15,00%	10,00%
Toplam Şerefiye	-15,00%	0,00%	-15,00%	5,00%	-5,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	156.711,27	176.461,99	160.304,69	159.162,50	157.174,11	149.150,94
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	159.827,58					

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



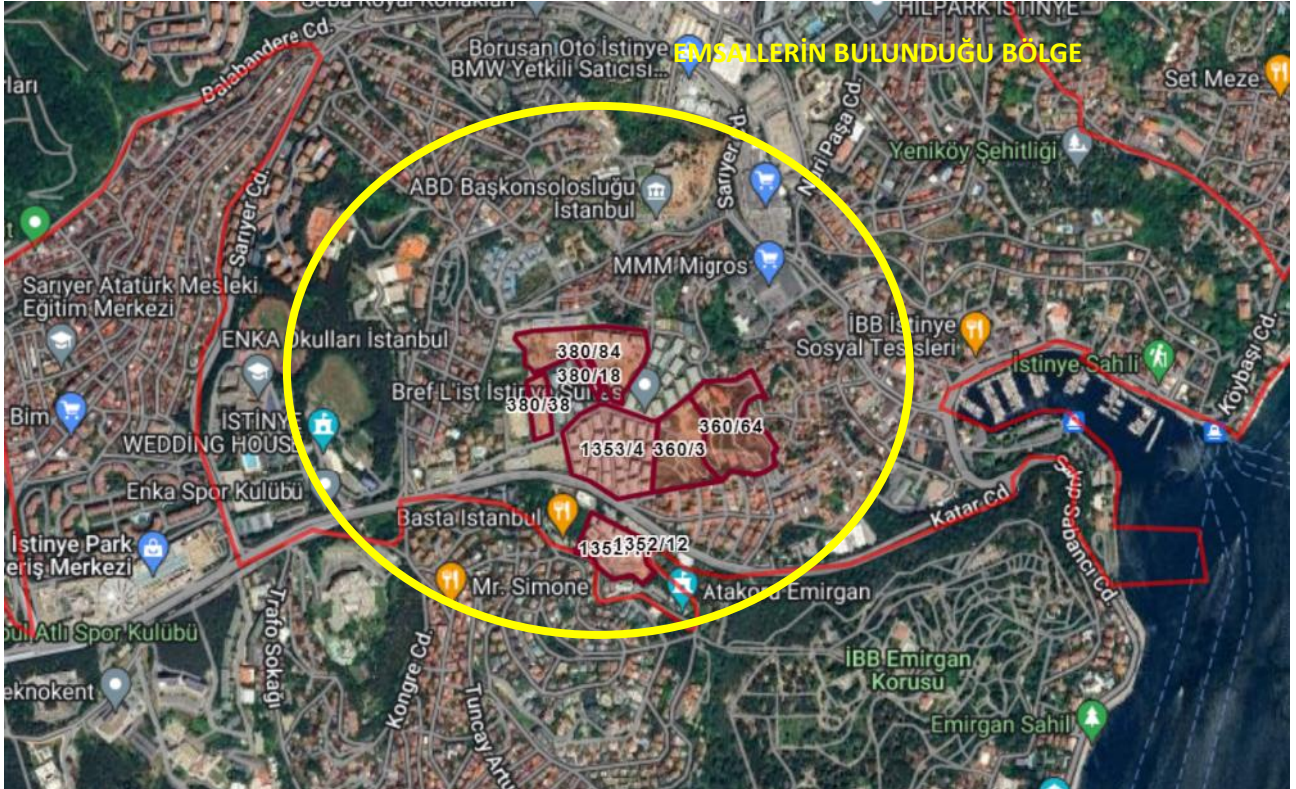
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	İSTHOME EMLAK 0 (553) 739 70 72	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 110,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olarak satılıktır.	5.500.000,00	110,00	50.000
2	REMAX FLY 0 (532) 787 78 02	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 112,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olarak satılıktır.	8.000.000,00	112,00	71.428
3	COLDWELL BANKER SMILES 0 (553) 739 70 72	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 60,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olarak satılıktır.	3.750.000,00	60,00	62.500
4	YÖNETMAX GAYRİMENKUL 0 (546) 277 16 56	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 20,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olarak satılıktır.	2.350.000,00	20,00	117.500

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	İSTHOME EMLAK	REMAX FLY	COLDWELL BANKER SMILES	YÖNETMAX GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (553) 739 70 72	0 (532) 787 78 02	0 (553) 739 70 72	0 (546) 277 16 56
Satış Fiyatı (TL)	5.500.000,00	8.000.000,00	3.750.000,00	2.350.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.675.000,00	6.800.000,00	3.187.500,00	1.997.500,00
Zemin Kat Alanı	110,00	112,00	60,00	20,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	110,00	112,00	60,00	20,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	42.500,00	60.714,29	53.125,00	99.875,00
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	İyi
Konum Şerefiyesi	35,00%	20,00%	20,00%	-20,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	40,00%	30,00%	30,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	75,00%	50,00%	50,00%	-20,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	74.375,00	91.071,43	79.687,50	79.900,00
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	81.258,48			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin ortalama birim değeri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut ve konut ve villa alanı lejantlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 85.000-115.000 TL/m² arasında** olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 9.782.546.600,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO AŞ'den alınan bilgiye göre taşınmazların genel inşaat seviyesinin %63,32 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu 1352 ada 11 parsel,1353 ada 4 parsel ve 380 ada 84 parselin yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **291.436,22 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı **2A, 3A ve 4A**'dir. **2A** yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **2.600 TL/m²**'dir. **3A** yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **7.500 TL/m²**'dir. **4A** yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **2.600 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin **22.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%63,32) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: 9.782.546.600,00 TL

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: 4.569.928.823,80 TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri **14.352.475.423,80 TL** olarak belirlenmiştir. İndirgenmiş nakit akış tablosunda hasılat payı %51,10 olarak kabul edilmiştir. Tüm maliyetin yüklenici firma tarafından karşılanacağı kabul edilmiştir.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 4 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan **1352 ada 11 parsel**, **1353 ada 4 Parsel** ve **380 ada 84 parsel** üzerinde inşa edilecek konutların ikinci yıl %30, üçüncü yıl %30, dördüncü yıl %40 olarak satışlarının tamamlanacağı, ticari nitelikli yapıların satışının tamamınının 4. Yıl olarak tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 163.500 TL/m², ticari yapılar için 76.500 TL/m² olarak belirlenmiştir. Konutlar için İlk yıl %40, sonraki her bir yılda sırasıyla %30, %20 ve %10 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Ticari yapılar için ilk yıl %40, sonraki her bir yılda sırasıyla %30, %20 ve %10 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **21.246.729.271,65 TL** olarak öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı “**ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti**” yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM=kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E (R_f) = R_f + [E (R_M) - R_f] * \beta$$

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f : Piyasa risksiz faiz oranı

$E (R_M)$: Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayımlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **21.246.729.271,65TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **10.857.078.657,81 TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %70'ine tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **7.599.955.060,47 TL** değer takdir edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %30-%35 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Proje değerlendirilmesi yapılırken rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan konut ve dükkân emsalleri araştırılmıştır. Araştırmalara göre bölgedeki konut emsallerinin **ortalama birim değerinin 150.000-175.000**

TL/m², ticari emsallerin ortalama birim değerinin 75.000-90.000 TL/m² arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 9.782.546.600,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri 14.352.475.423,80 TL tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 21.246.729.271,65 TL tespit edilmiştir. Emlak Konut Payına düşen mevcut durum değeri 10.857.078.657,81 TL tespit edilmiştir.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde proje devam etmektedir.

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

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde proje inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ARSA ve TARLA vasıflı taşınmazların mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	14.352.475.423,80	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	17.222.970.508,56	
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	21.246.729.271,65	
Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Hasılat Payı	10.857.078.657,81	
Projenin Mevcut Durumuyla EKGYO Hasılat Payı	9.782.546.600,00	

Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 21.12.2023: 1 USD = 29.0694 TL'dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 TAHSİS LİSTESİ
- ❖ EK-3 TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-4 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-7 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-8 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-9 İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-10 RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-11 SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-12 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-13 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-14 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-15 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ