



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ
İSTİNYE MAHALLESİ
NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



24-165
Kasım, 2024

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.				
Rapor Numarası	24-165				
Rapor Tarihi	14.11.2024				
Sözleşme Tarihi	05.11.2024				
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında yer alan 318 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
İl	İstanbul				
İlçe	Sarıyer				
Mahalle	İstinye				
Tapu Bilgileri	Ada	Parsel		Yüzölçüm(m²)	Tapu Durumu
	360	3		19.877,09	Anataşınmaz
	360	64		27.980,00	Anataşınmaz
	380	38		5.895,10	Anataşınmaz
	380	84		26.212,23	Kat İrtifakı
	380	98		309,63	Anataşınmaz
	380	99		478,27	Anataşınmaz
	380	100		1.005,35	Anataşınmaz
	1352	11		15.280,78	Kat İrtifakı
	1352	12		244,84	Anataşınmaz
	1353	4		32.277,27	Kat Mülkiyeti
İmar Durumu	360	3	Park-Çocuk Bahçesi-Oyun Alanı	-	
	360	64	Park-Çocuk Bahçesi-Oyun Alanı	-	
	380	38	Eğitim Tesis Alanı	-	
	380	84	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
	380	98	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
	380	99	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
	380	100	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
	1352	11	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
	1352	12	Park	-	
	1353	4	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
	Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)			
Mevcut Kullanım Durumu	Bknz. "5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri"				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)					
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	14.947.784.610,10				
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	10.908.638.150,00				
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	22.210.290.505,11				
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	11.349.458.448,11				
Kat Mülkiyetine Geçen 2 Adet Bağımsız Bölüm Değeri, ₺ (1353 Ada 4 Parsel - 2 Adet Dükkan)	23.598.644,66				

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	6
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	20
4.3 Demografik Veriler	24
4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış	26
4.5 2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler	30
4.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi	32
4.7 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi	41
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	44
5.1 Bölge Analizi	44
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri	47
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	49
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	59
5.5 İmar Durum Bilgileri	60
5.6 Yasal İzin ve Belgeler	61
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	66
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	66
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması	68
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	68
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	69

5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	70
5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	70
5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	70
5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	70
5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	70
5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	70
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	71
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	71
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	71
6.3 Konut Emsal Araştırması.....	71
6.4 Dükkan Emsal Araştırması	73
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	75
6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	78
6.7 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	80
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	81
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	81
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..	82
7.3 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	82
7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	82
7.5 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	82
7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	82
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	83
8. SONUÇ	84
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	84
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	85
RAPOR EKLERİ:	86

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

14.11.2024

1.2 Rapor Numarası

24-165

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında yer alan 318 bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

14.11.2024

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Gözde GEYİK VARLI tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGİP (Milli Emlak ve Gecekonduların Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 05.11.2024 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Rapor Bilgileri	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.12.2018	-	-
Rapor Numarası	18.12-01-386	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Samed Yalçın	-	-
	Elif Özel Görücü	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	-	-
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	1.339.235.182,07	-	-
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	1.329.872.830,07	-	-
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	3.513.161.049,73	-	-
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	1.795.225.296,41	-	-
Arsa Değeri	1.277.361.412,00	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Barbaros Mahallesi, Mor Sümül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İstanbul

Şirket Amacı: Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek, toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek, personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek, yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, Yurtiçi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, Uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak, Dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Sermayesi: 3.800.000.000,00 ₺

Halka Açıklık: %50,6

Telefon: + 90 (216) 579 15 15

e-posta: info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında yer alan 318 bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmaza yönelik tapu kayıt belgeleri Müşteri tarafından temin edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları , mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası müşteride kalmak üzere iki nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esaslarının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

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

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme 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, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,4	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,0	3,6	7,0	4,8	0,3
	2025	3,2	1,2	2,2	2,2	1,3	6,5	4,5	1,1
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

Kaynak: IMF 2024 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

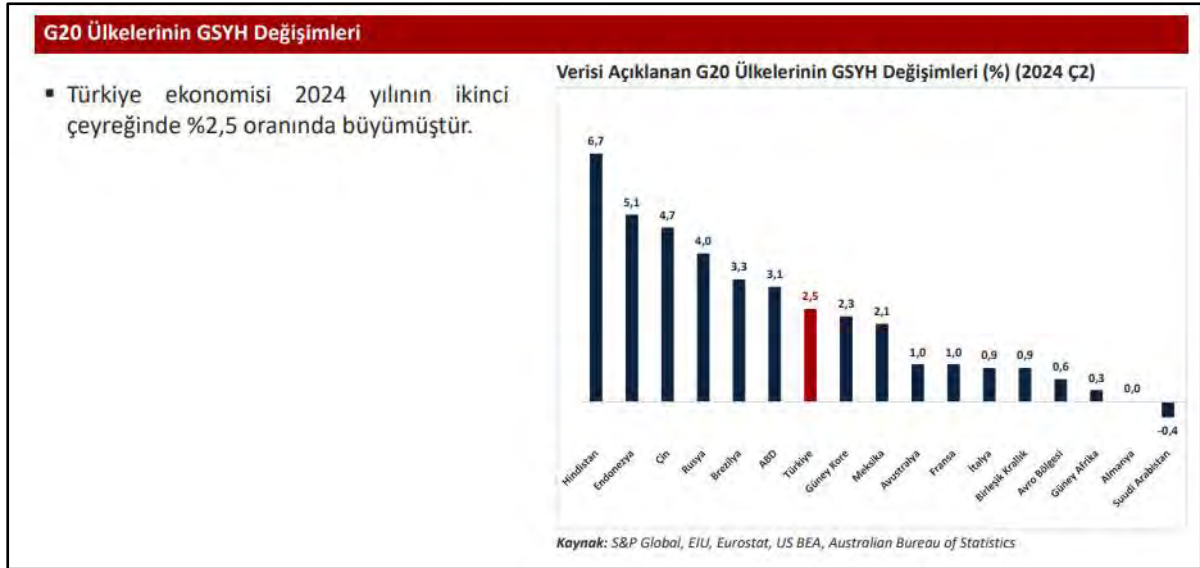
Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler					IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)				
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)					IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)				
Bölgeler	2023	2024	2025		Reel Değişim (%)	2023	2024	2025	
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,1	2,7	3,0		Küresel Ticaret Hacmi	0,8	3,1	3,4	
İhracat Artışı					İhracat				
Kuzey Amerika	3,7	2,1	2,9		Gelişmiş Ülkeler	1,0	2,5	2,7	
Güney Amerika	2,3	4,6	-0,1		Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	0,6	4,6	4,6	
Avrupa	-2,6	-1,4	1,8		İthalat				
Asya	0,3	7,4	4,7		Gelişmiş Ülkeler	-0,7	2,1	2,4	
İthalat Artışı					Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,0	4,6	4,9	
Kuzey Amerika	-2,0	3,3	2,0						
Güney Amerika	-4,5	5,6	1,7						
Avrupa	-5,0	-2,3	2,2						
Asya	-0,7	4,3	5,1						

Kaynak: DTÖ (Ekim 2024)

Kaynak: IMF (Ekim 2024)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyümeye sergilemiştir.

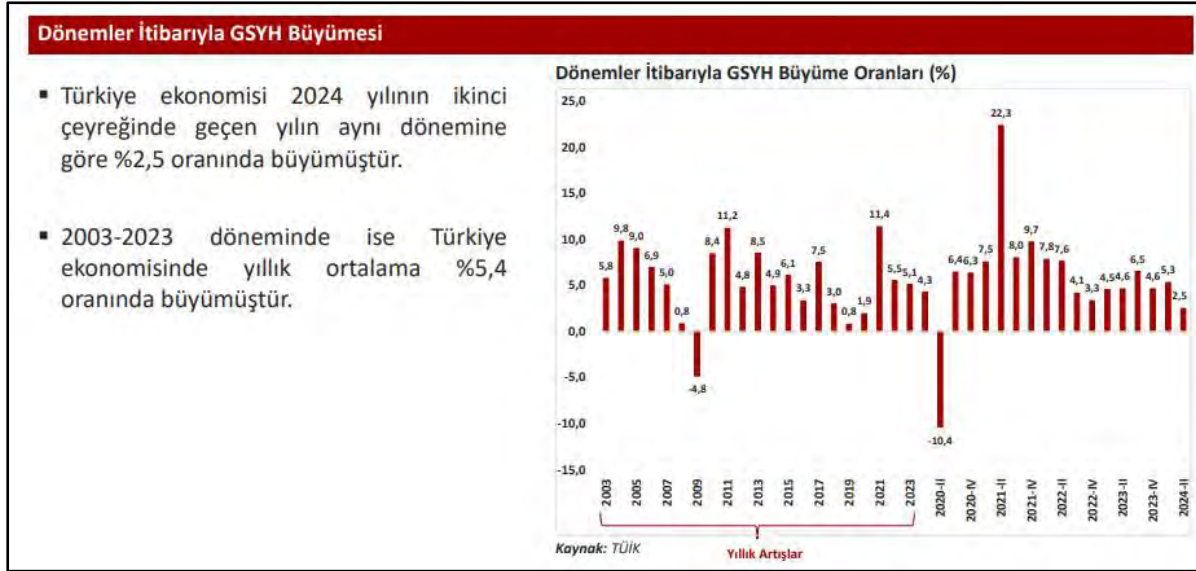


2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



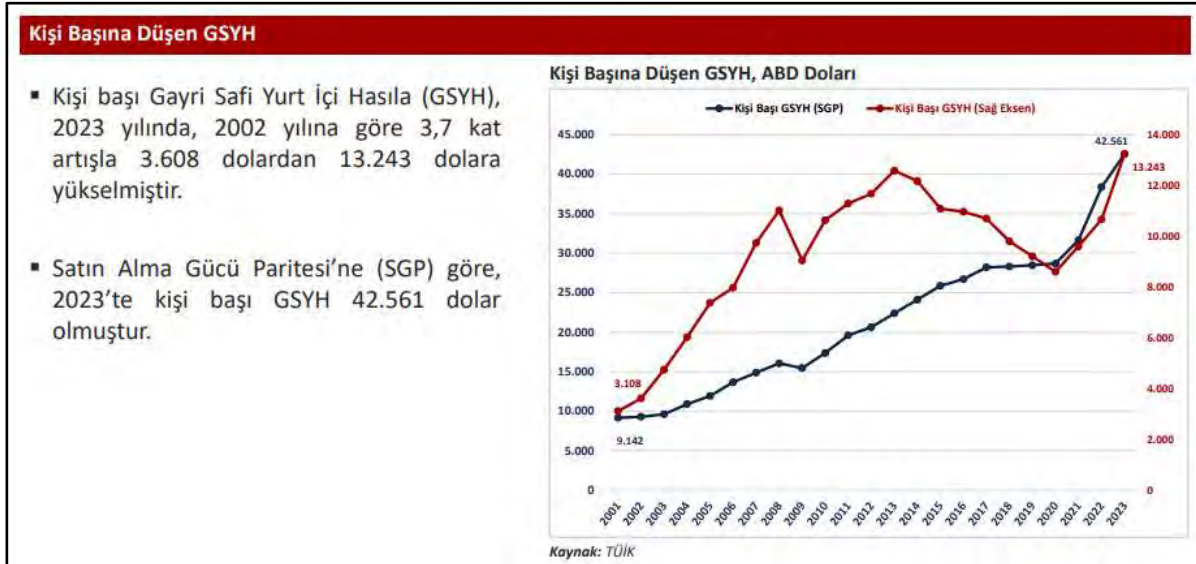
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.

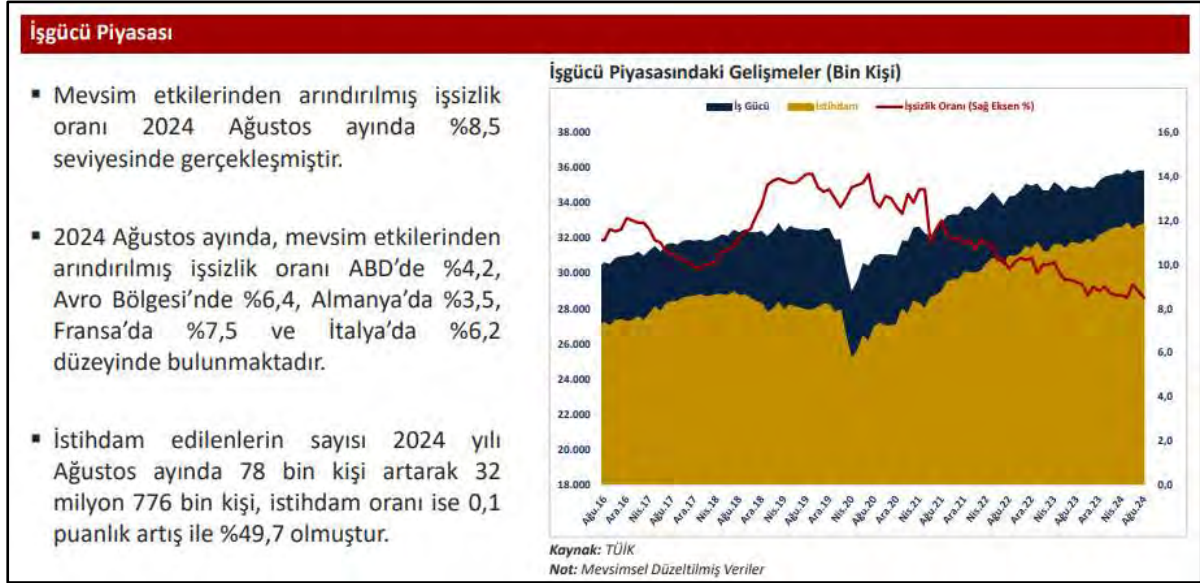
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.



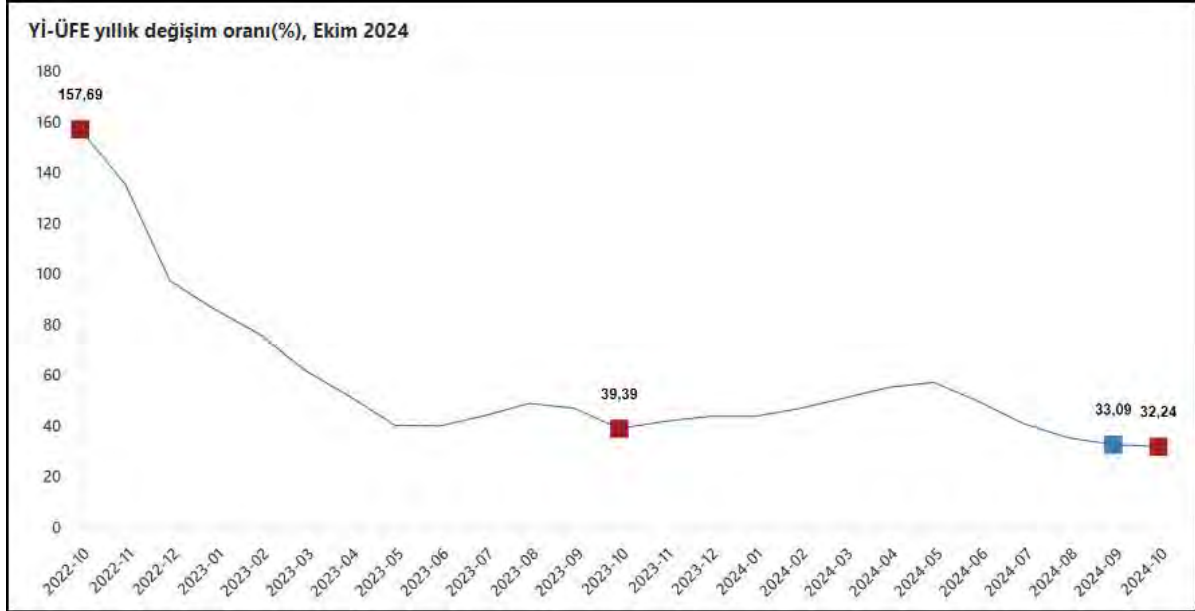
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 Ağustos ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,2, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,5, Fransa’da %7,5 ve İtalya’da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.

İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

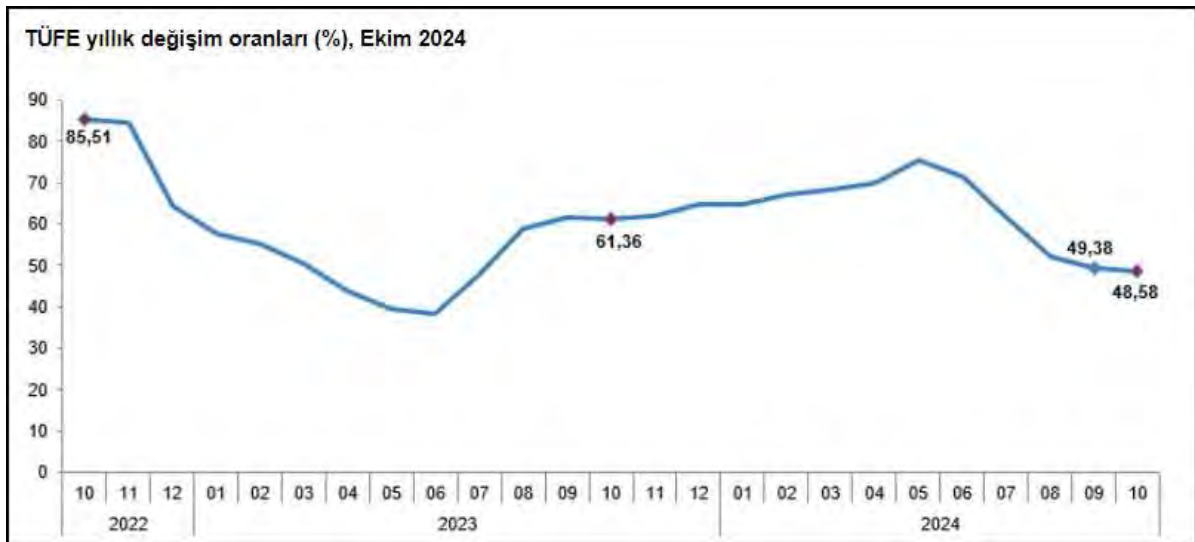


Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,29 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,17 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,24 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %43,93 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

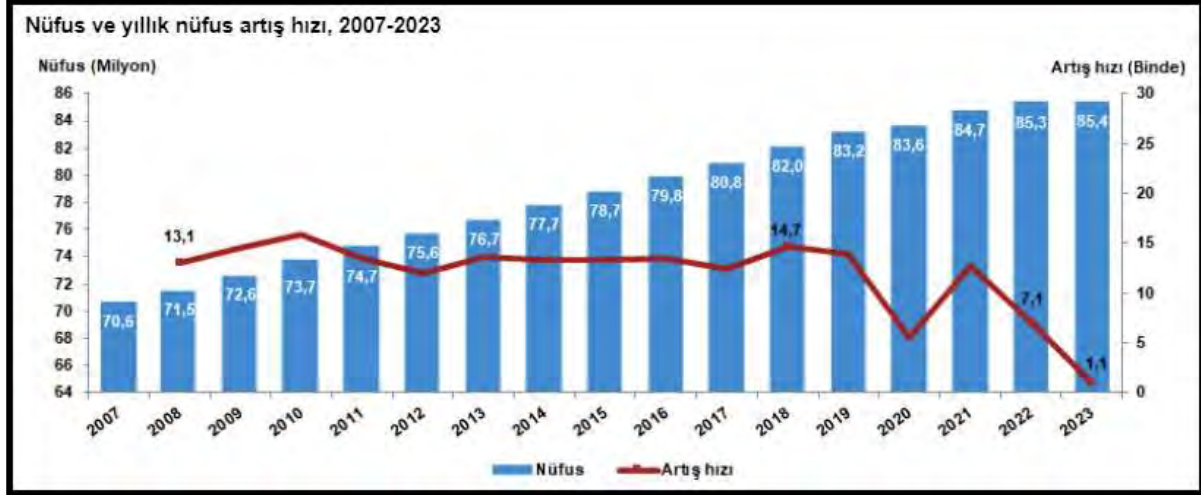
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

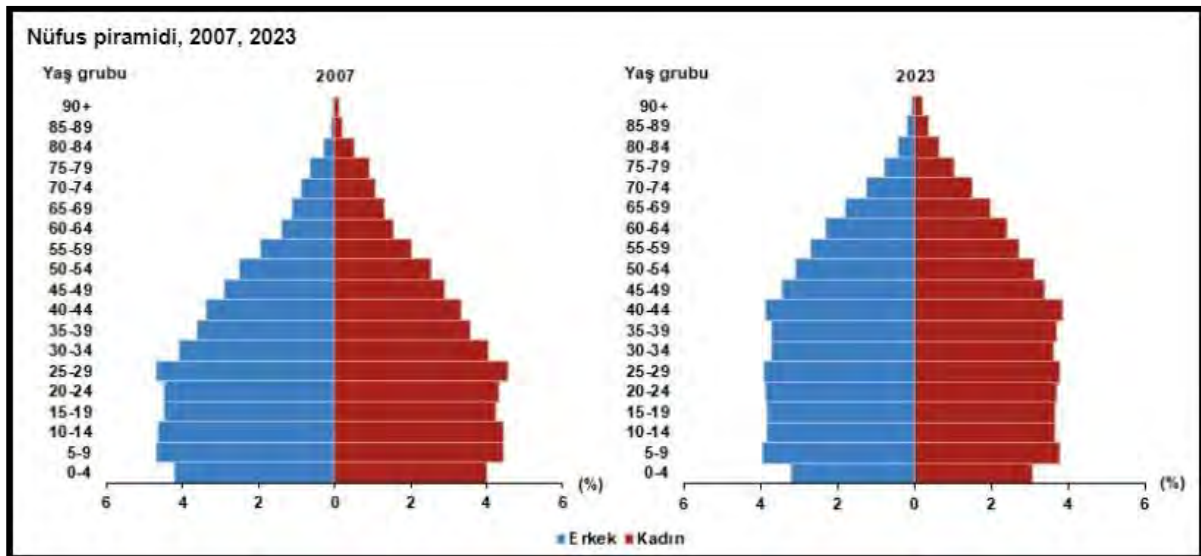
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

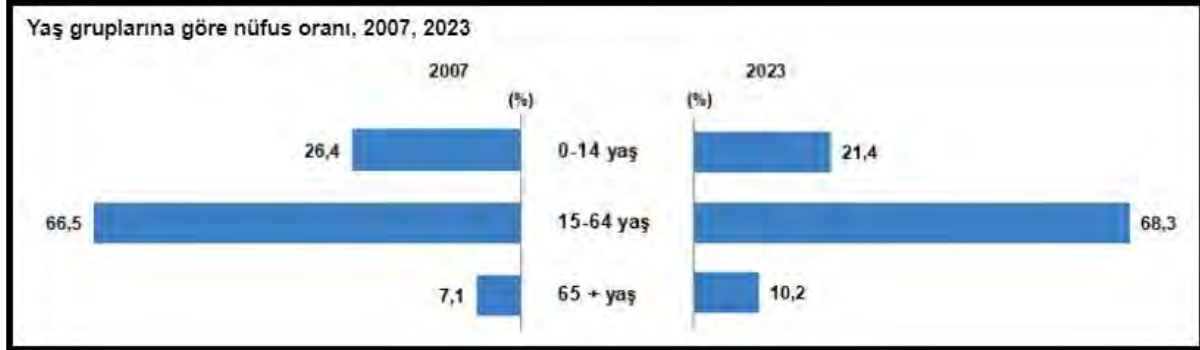
Türkiye’de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6’dan %7’ye yükselmiştir.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul’dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli’yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile 'enflasyonu' önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir.

Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1'den yüzde 3,2'ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür.

Büyüme hızının tarihsel standartlara göre düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Kovid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeoekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir.

Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek,

gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağını öngörüldüğü bildirilmiştir.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır.

Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine

göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönmelenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.
- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

4.5 2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0

seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

4.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

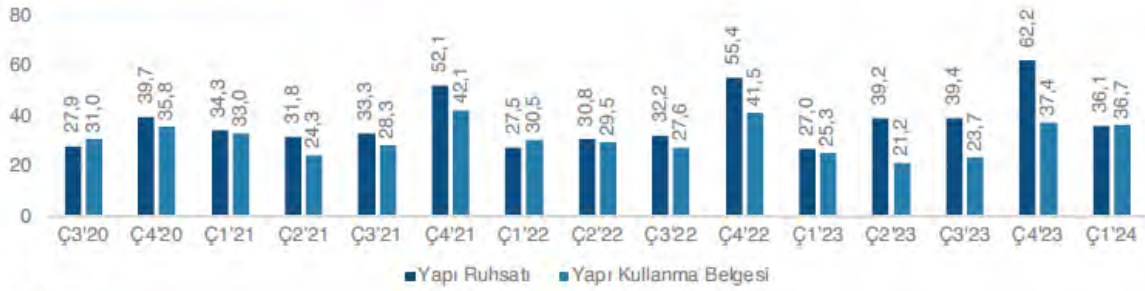
Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir.

Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

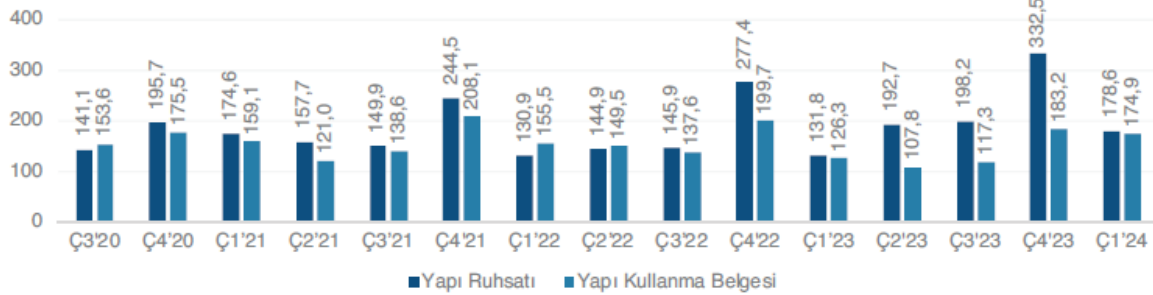
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2024 yılının 1.çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %33,7 arttı, daire sayısı ise %35,5 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçüm %45,2 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 artış yaşandı.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	379.542	846.384	1.225.926	177.748	14,5
Ç1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

2024 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



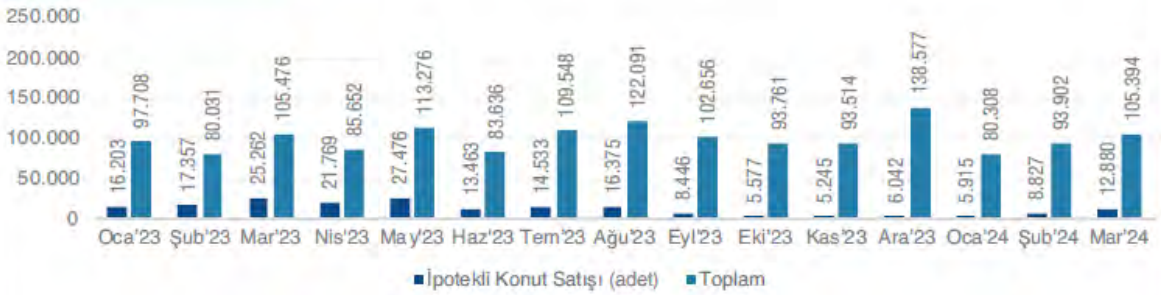
2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları



2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %4,56 artarak 34 bin 399 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,18 azalarak 70 bin 995 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2024 Mart

1.561,62

Aylık Nominal

Değişim (%)

2,16%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

60,72%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1461,62%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2024 Mart

1.732,96

Aylık Nominal

Değişim (%)

4,00%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

70,58%

Başlangıç Dönemine Göre

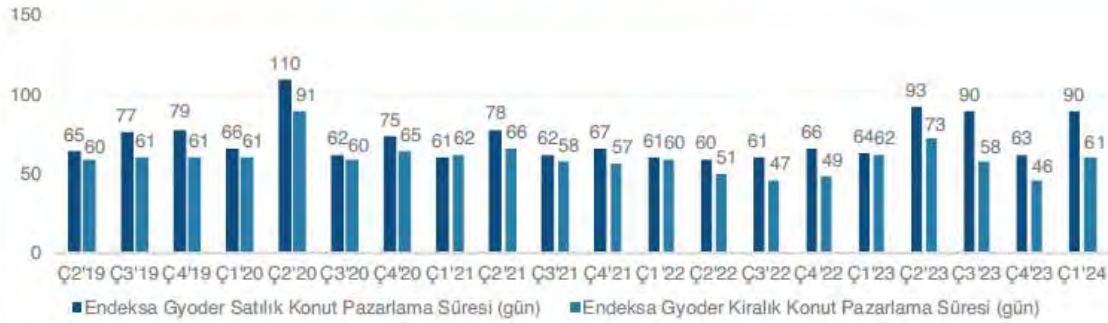
Nominal Değişim (%)

1632,96%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2024 Mart ayında bir önceki aya göre 2,16%, geçen yılın aynı dönemine göre 60,72% ve endeksin başlangıç dönemli olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1461,62% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

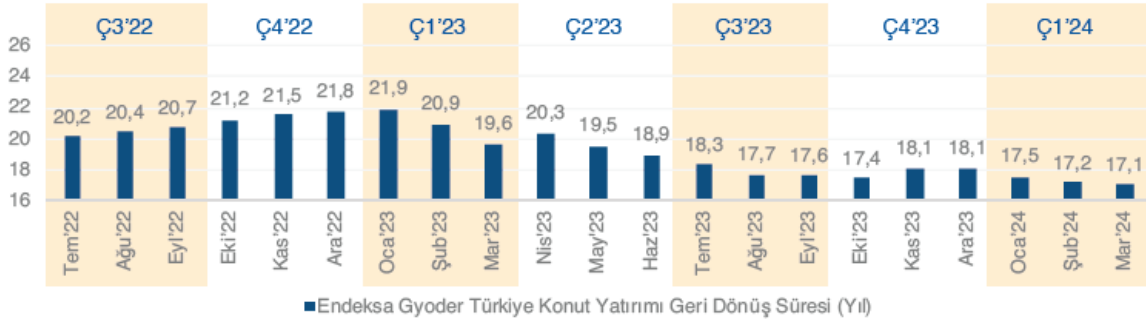
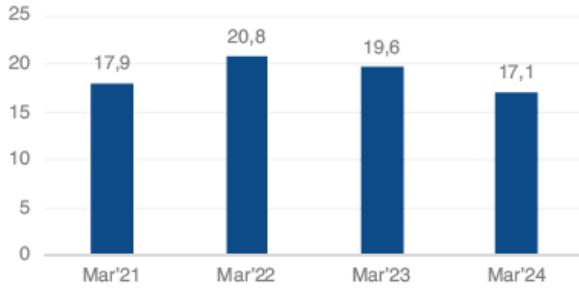
Kaynak: Endeksa

*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süresi il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır.



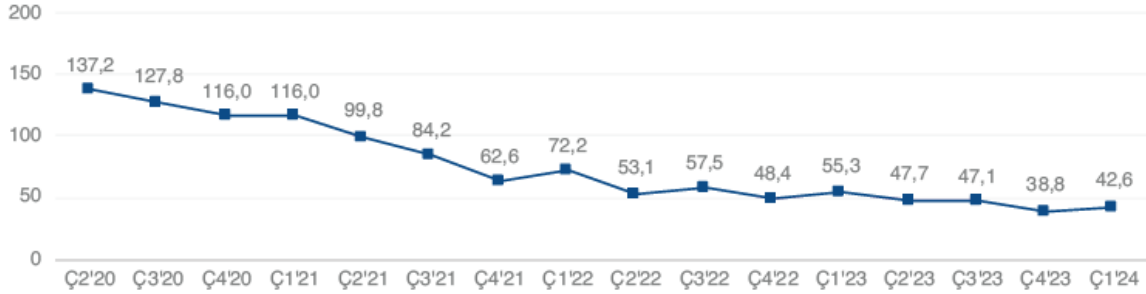
Kaynak: Endeksa

Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



Kaynak: Endeksa

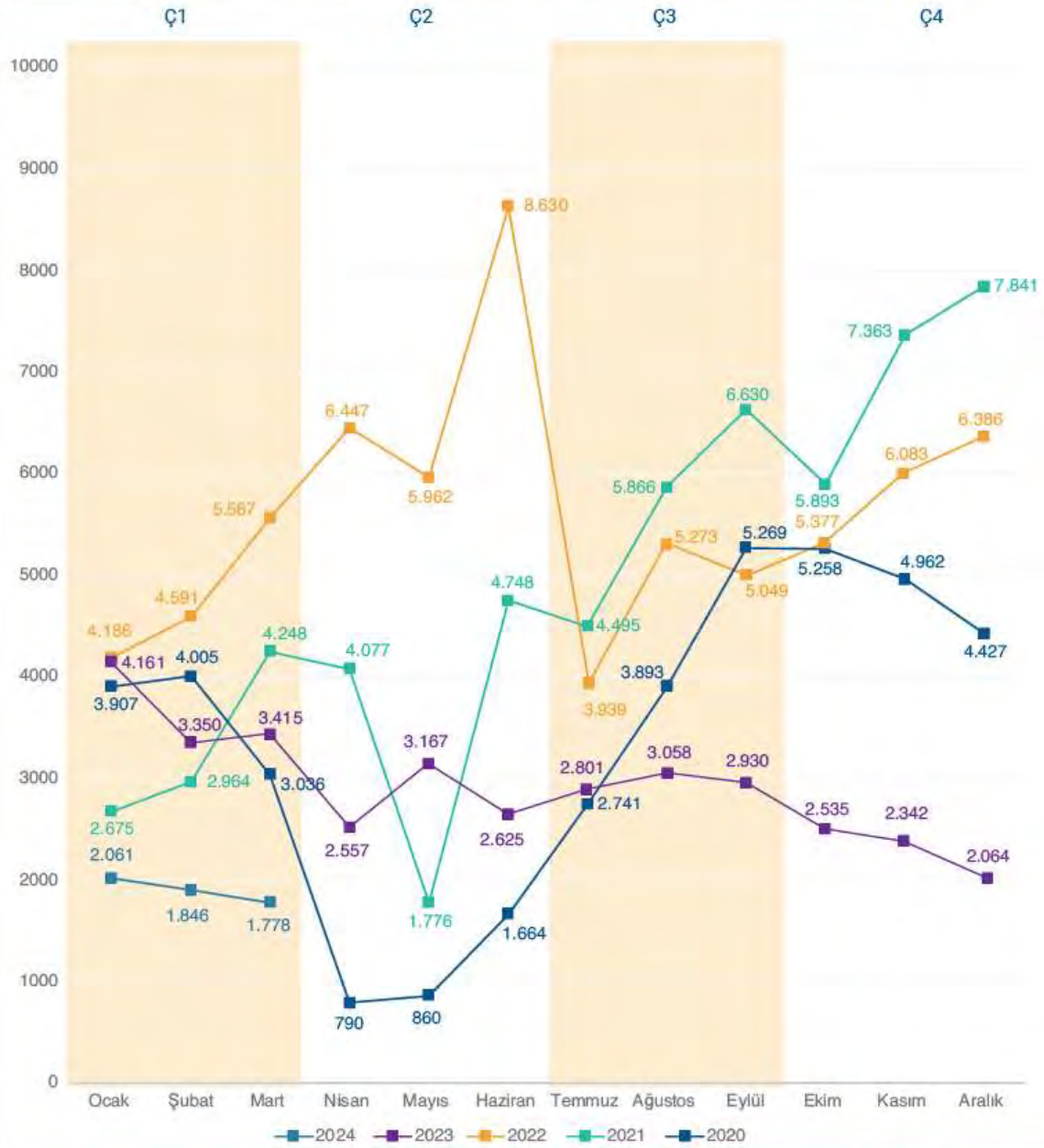
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hane gelirinin taksiti karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2024 yılı 1. çeyreği sonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 küçülme ile 5 bin 685 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2024 yılı 1. Çeyreği sonu ile birlikte yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %44,8 azalış görülmektedir.

Ç1'24

Ç1'23

Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1(1)	İstanbul	2.612	4.484
2(2)	Antalya	2.258	4.419
3(4) ↑	Mersin	559	837
4(3) ↓	Ankara	190	390
5(5)	Bursa	174	379
6(6)	Yalova	169	364
7(10)	Muğla	136	295
8(8)	İzmir	120	263
9(7) ↓	Kocaeli	108	199
10(9) ↓	Sakarya	103	171
	Diğer	608	955
	Toplam	7.037	12.756
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	3.084	2.300
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	43,8%	18,0%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2024 yılı 1.Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Ukrayna ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

Ç1'24

Ç1'23

Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1 (1)	Rusya Federasyonu	1.532	4.214
2 (2)	İran	704	1.684
3 (4) ↑	Ukrayna	396	498
4 (3) ↓	Irak	364	672
5 (5)	Almanya	310	477
6 (6)	Kazakistan	270	425
7 (10) ↑	Azerbaycan	229	
8 (10) ↑	Afganistan	202	268
9 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	169	
10 (8) ↓	Çin	168	280
- (7)	Kuveyt		322
- (9)	Suudi Arabistan		272
	Diğer	2.693	3.644
	Toplam	7.037	12.756
	Körfez Ülkeleri	1.451	3.105
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	20,62%	24,34%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

**1.Çeyrek sonu verisidir.

***Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılar yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

4.7 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitif çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m², Ferko Line), ACN Turk (4.000 m², Quasar), Zeren Holding (3.750 m², Levent 199) ve Regus (2.021 m², Premier Campus) bulunmaktadır.

2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemiştir.

Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e düşmüştür. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir şekilde kullanma eğilimi sürmüştür. Bu eğilim, gelecekte ofis kiralamalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

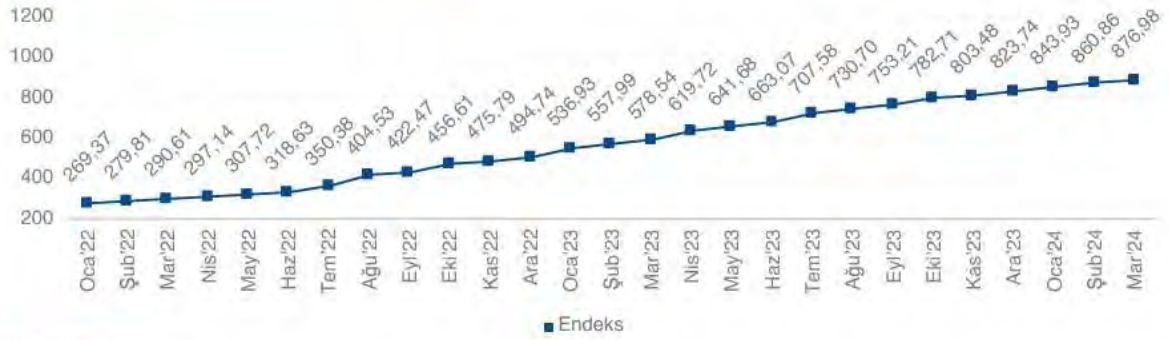
Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺53.483	₺57.161	₺64.575
İzmir	₺42.628	₺46.152	₺46.117
Bursa	₺32.540	₺36.290	₺33.854
Ankara	₺34.179	₺35.259	₺39.603
Antalya	₺44.390	₺47.528	₺47.231
Kocaeli	₺33.304	₺33.642	₺33.730
Adana	₺26.281	₺29.611	₺25.478

Kaynak: Endeksa

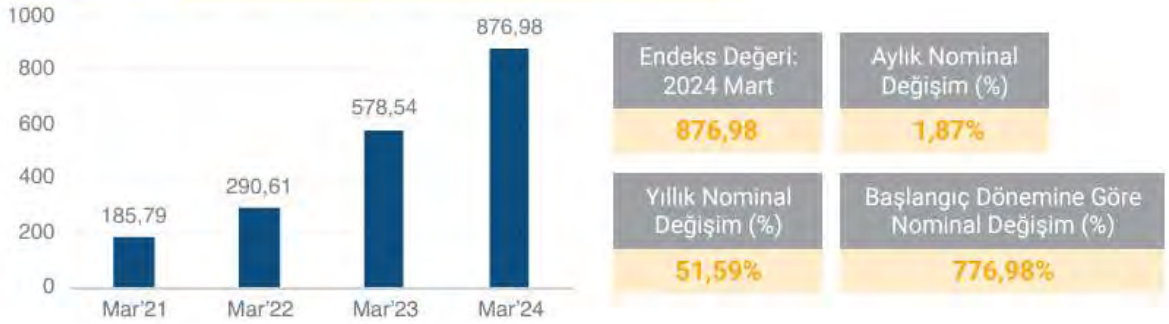
*Mar'24 itibarıyla

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Mart sonu itibariyle 876,98 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 298,44 puan artış gösterirken yıllık bazda %51,6 artış gösterdi.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. 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 dışsatım 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. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer

tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. 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 bulunur. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Sarıyer, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyden Beşiktaş ve Kağıthane, 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. Cumhuriyet dönemine gelindiğinde, bugünkü Sarıyer ilçe sınırları içindeki yerleşimler, gelişimi donmuş köyler biçimindeydi. Kırsal alandaki köyler Kilyos Nahiyesi'nin sınırları içindeydi ve bu nahiye de Çatalca Vilayeti'ne bağlıydı. İlçenin İstanbul Boğazı kıyısındaki kesimi ise Beyoğlu Kazası'nın sınırlarına dahildi. 1926'da Çatalca'nın kaza yapılarak İstanbul Vilayeti'ne bağlanmasından sonra da bu yönetsel durumda herhangi bir değişiklik olmadı. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer İlçesi kuruldu. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihe rastlar. 1936'da Kemerburgaz nahiyesinin o yıl kurulan Eyüpsultan ilçesine, 1954'te Maslak ve Ayazağa köylerinin de o yıl kurulan Şişli ilçesine verilmesiyle ilçe sınırları daralmıştır. 1960'lara değin ilçenin Boğaz kıyısındaki semtleri, daha çok yazın kalabalıklaşan sayfiye yeri niteliği taşıyordu. Her semtte bir iskele vardı ve ulaşımında daha çok 19. yy'dan beri yararlanılan su yolu kullanılıyordu. Zaman içinde vapur seferlerinin sıklaşması kıyı semtlerinin gelişmesinde önemli bir etkendi. Bu semtlerin bazılarında kıyı boyunca

gazinolar ve yazın büyük ilgi gören plajlar inşa edildi. Ayrıca Belgrad Ormanı'ndaki su başları ve bentler yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeken mesire yerleriydi. Daha sonra hem Maslak üzerinden gelen Büyükdere Caddesi'nin yapılması, hem kıyıyı izleyen sahil yolunun genişletilmesi sonucunda karayolu ulaşımı gelişti. Böylece semtlerinin doğrudan birbirine bağlanması sonucunda bu ulaşım eksenleri boyunca mevcut semtlerin gelişmesi ve bu semtler arasındaki boş alanların yerleşime açılması süreci başladı. Kıyı kesiminde daha çok üst gelir gruplarına ait konutlar ve köşkler, sırt biçiminde uzanan yüksek alanın yamaçlarında da gecekondular mahalleleri ortaya çıktı. İstanbul Boğazı'na bakan yamaçlarda oluşan bu yapılaşmalar bir yandan ilçenin doğal yapısını tahrip ederken öbür yandan da yörenin görünümünü önemli ölçüde çirkinleştirdi. 1980'lerin sonundan itibaren köylerin, hem İstanbul şehir merkezine yakın olmak isteyen hem de doğaya yakın olmak isteyen üst gelir grubunun yerleşmeye başlaması sonunda çehresi önemli ölçüde değişmiştir.

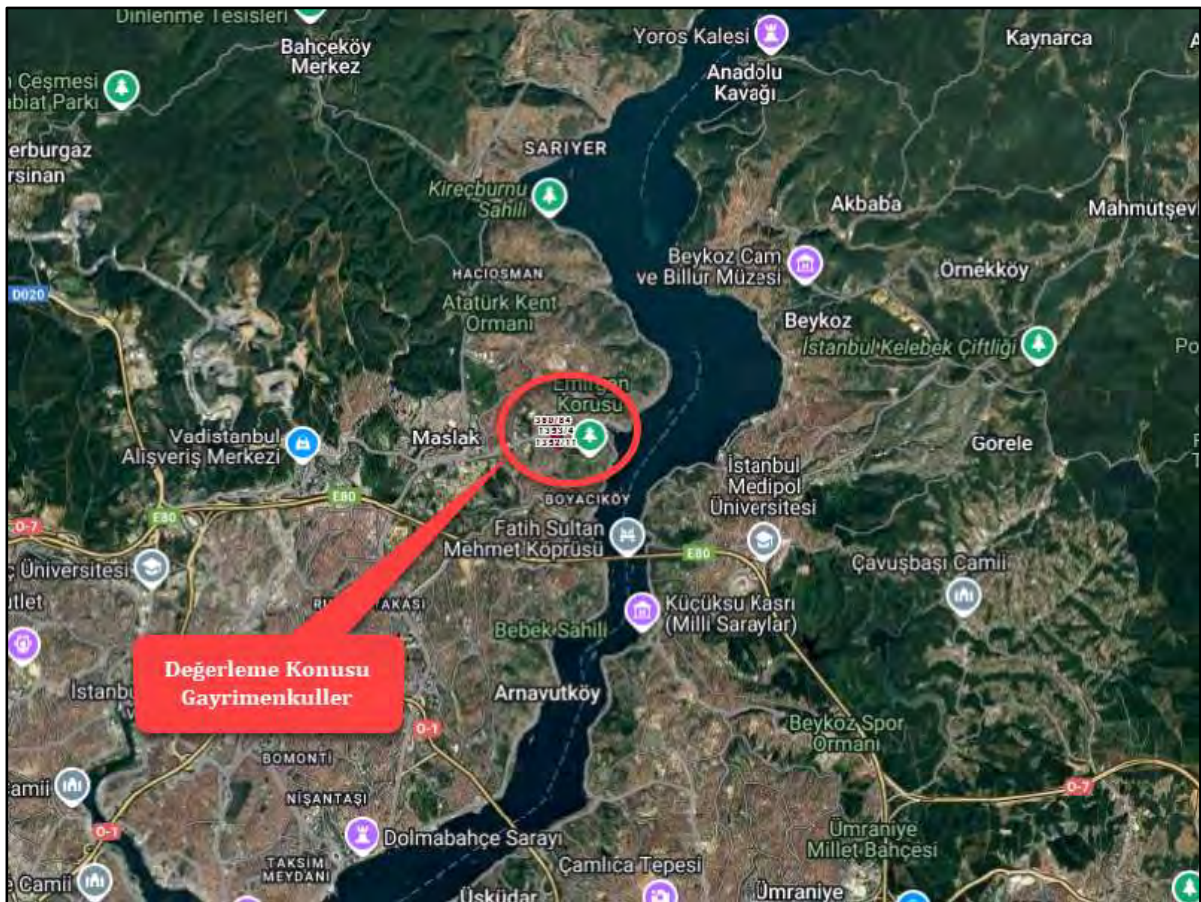
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesidir.

Taşınmazlar yaklaşık olarak 41,11274 derece enlem ve 29,04537 derece boylam koordinatlarında konumludur.

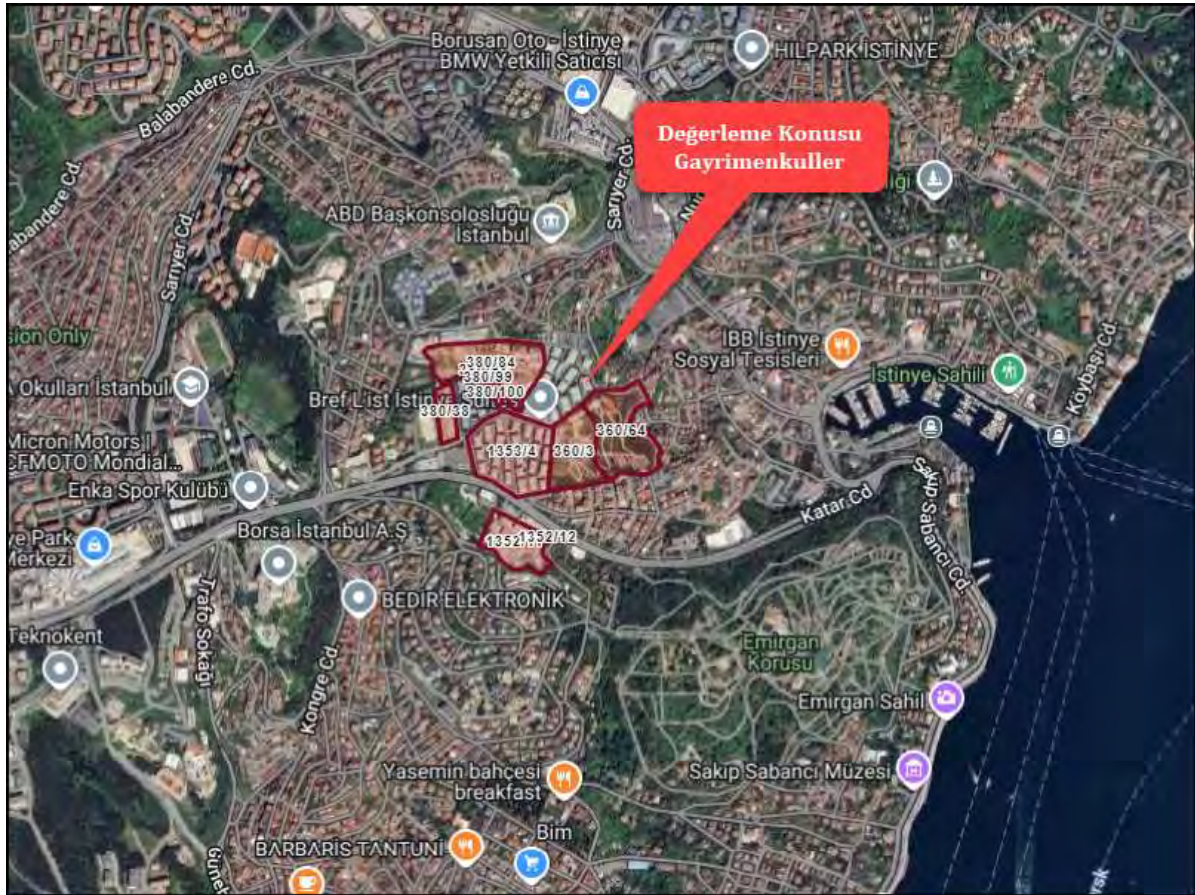
Taşınmazların konumlu olduğu bölge, 30-40 senelik 2-3 katlı eski yapılar ile parsel bazında kentsel dönüşüm kapsamında yenilenen yapılardan oluşmakta olup yoğunluklu kullanım konut niteliklidir.

Ulaşım ve erişim imkanları rahat olan projenin yakın çevresinde Borsa İstanbul, ABD Konsoloslğu, İstinye Park Alışveriş Merkezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul Avcılık ve Atıcılık Spor Kulübü bulunmaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, İstinye Sahiline takribi 2,5 km, Emirgan Korusuna takribi 3,3 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 7 km, İstanbul Havalimanı'na takribi 35 km uzaklıktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Müşteri tarafından alınmıştır. Tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki paylaşılmış olup, tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

TAPU BİLGİLERİ				
Açıklama	360 Ada 3 Parsel	360 Ada 64 Parsel	380 Ada 38 Parsel	380 Ada 98 Parsel
İl	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçe	Sarıyer	Sarıyer	Sarıyer	Sarıyer
Mahalle	İstinye	İstinye	İstinye	İstinye
Ada/Parsel	360/3	360/64	380/38	380/98
Anataşınmaz Nitelik	Tarla	Tarla	Tarla	Arsa
Yüzölçüm, m ²	19.877,09	27.980,00	5.895,10	309,63
Cilt/Sayfa No	3/281	9/829	13/1257	37/3589
Mülkiyet Bilgisi	Müşterek medhal	Müşterek medhal	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)
Edinme Sebebi	Ortak Yerlerin Tescili	Ortak Yerlerin Tescili	İfraz	İfraz
Tarih/Yevmiye No	22.05.2023/10715	22.05.2023/10715	11.10.2016/10041	09.02.2024/2978

TAPU BİLGİLERİ			
Açıklama	380 Ada 99 Parsel	380 Ada 100 Parsel	1352 Ada 12 Parsel
İl	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçe	Sarıyer	Sarıyer	Sarıyer
Mahalle	İstinye	İstinye	İstinye
Ada/Parsel	380/99	380/100	1352/12
Anataşınmaz Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa
Yüzölçüm, m ²	478,27	1.005,35	244,84
Cilt/Sayfa No	37/3590	37/3591	35/3375
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)	Müşterek medhal
Edinme Sebebi	İfraz	İfraz	Ortak Yerlerin Tescili
Tarih/Yevmiye No	09.02.2024/2978	09.02.2024/2978	22.05.2023/10715

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul		Parsel Yüzölçüm, m ²		26.212,23		
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye		Anataşınmaz Nitelik		Arsa		
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
1	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9707	17.03.2023	5952	234170/43887010
1	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9708	17.03.2023	5952	295498/43887010
1	3	Zemin	Apart Ünite	99/9709	17.03.2023	5952	205314/43887010
1	4	Zemin	Apart Ünite	99/9710	17.03.2023	5952	234228/43887010
1	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9711	17.03.2023	5952	163824/43887010
1	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9712	17.03.2023	5952	129558/43887010
1	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9713	17.03.2023	5952	163712/43887010
1	8	2. Kat	Apart Ünite	99/9714	17.03.2023	5952	88480/43887010
1	9	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9715	17.03.2023	5952	271148/43887010
1	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9716	17.03.2023	5952	235422/43887010
1	11	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9717	17.03.2023	5952	334302/43887010
2	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9718	17.03.2023	5952	247290/43887010
2	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9719	17.03.2023	5952	250384/43887010
2	3	Zemin	Apart Ünite	99/9720	17.03.2023	5952	186644/43887010
2	4	Zemin	Apart Ünite	99/9721	17.03.2023	5952	193348/43887010
2	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9722	17.03.2023	5952	206846/43887010
2	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9723	17.03.2023	5952	203388/43887010
2	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9724	17.03.2023	5952	418056/43887010
2	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9725	17.03.2023	5952	411376/43887010
3	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9726	17.03.2023	5952	256604/43887010
3	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9727	17.03.2023	5952	249452/43887010
3	3	Zemin	Apart Ünite	99/9728	17.03.2023	5952	196148/43887010
3	4	Zemin	Apart Ünite	99/9729	17.03.2023	5952	188172/43887010
3	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9730	17.03.2023	5952	205782/43887010
3	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9731	17.03.2023	5952	208274/43887010
3	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9732	17.03.2023	5952	414738/43887010
3	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9733	17.03.2023	5952	421322/43887010
4	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9734	17.03.2023	5952	263156/43887010
4	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9735	17.03.2023	5952	303610/43887010
4	3	Zemin	Apart Ünite	99/9736	17.03.2023	5952	210336/43887010
4	4	Zemin	Apart Ünite	99/9737	17.03.2023	5952	236112/43887010
4	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9738	17.03.2023	5952	163926/43887010
4	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9739	17.03.2023	5952	127172/43887010
4	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9740	17.03.2023	5952	167314/43887010
4	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9741	17.03.2023	5952	381282/43887010
4	9	2. Kat	Apart Ünite	99/9742	17.03.2023	5952	167558/43887010
4	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9743	17.03.2023	5952	387384/43887010
5	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9747	17.03.2023	5952	301878/43887010
5	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9748	17.03.2023	5952	283248/43887010
5	3	Zemin	Apart Ünite	99/9749	17.03.2023	5952	228106/43887010
5	4	Zemin	Apart Ünite	99/9750	17.03.2023	5952	223414/43887010
5	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9751	17.03.2023	5952	166246/43887010
5	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9752	17.03.2023	5952	127042/43887010
5	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9753	17.03.2023	5952	163728/43887010
5	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9754	17.03.2023	5952	386188/43887010
5	9	2. Kat	Apart Ünite	99/9755	17.03.2023	5952	167438/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul		Parsel Yüzölçüm, m ²		26.212,23		
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye		Anataşınmaz Nitelik		Arsa		
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
5	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9756	17.03.2023	5952	379390/43887010
6	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9759	17.03.2023	5952	208642/43887010
6	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9760	17.03.2023	5952	212352/43887010
6	3	Zemin	Apart Ünite	99/9761	17.03.2023	5952	158676/43887010
6	4	Zemin	Apart Ünite	99/9762	17.03.2023	5952	169366/43887010
6	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9763	17.03.2023	5952	185048/43887010
6	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9764	17.03.2023	5952	187894/43887010
6	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9765	17.03.2023	5952	375712/43887010
6	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9766	17.03.2023	5952	379406/43887010
7	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9767	17.03.2023	5952	287184/43887010
7	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9768	17.03.2023	5952	278142/43887010
7	3	Zemin	Apart Ünite	99/9769	17.03.2023	5952	226146/43887010
7	4	Zemin	Apart Ünite	99/9770	17.03.2023	5952	232238/43887010
7	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9771	17.03.2023	5952	166848/43887010
7	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9772	17.03.2023	5952	127910/43887010
7	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9773	17.03.2023	5952	164874/43887010
7	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9774	17.03.2023	5952	387474/43887010
7	9	2. Kat	Apart Ünite	99/9775	17.03.2023	5952	168590/43887010
7	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9776	17.03.2023	5952	381836/43887010
8	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9777	17.03.2023	5952	247322/43887010
8	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9778	17.03.2023	5952	303688/43887010
8	3	Zemin	Apart Ünite	99/9779	17.03.2023	5952	211622/43887010
8	4	Zemin	Apart Ünite	99/9780	17.03.2023	5952	238728/43887010
8	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9781	17.03.2023	5952	166048/43887010
8	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9782	17.03.2023	5952	128962/43887010
8	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9783	17.03.2023	5952	169000/43887010
8	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9784	17.03.2023	5952	386756/43887010
8	9	2. Kat	Apart Ünite	99/9785	17.03.2023	5952	169716/43887010
8	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9786	17.03.2023	5952	391060/43887010
9	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9787	17.03.2023	5952	294574/43887010
9	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9788	17.03.2023	5952	296600/43887010
9	3	Zemin	Apart Ünite	99/9789	17.03.2023	5952	228508/43887010
9	4	Zemin	Apart Ünite	99/9790	17.03.2023	5952	231420/43887010
9	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9791	17.03.2023	5952	165052/43887010
9	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9792	17.03.2023	5952	127450/43887010
9	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9793	17.03.2023	5952	167138/43887010
9	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9794	17.03.2023	5952	382962/43887010
9	9	2. Kat	Apart Ünite	99/9795	17.03.2023	5952	167584/43887010
9	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9796	17.03.2023	5952	386228/43887010
10	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9797	17.03.2023	5952	299726/43887010
10	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9798	17.03.2023	5952	299672/43887010
10	3	Zemin	Apart Ünite	100/9799	17.03.2023	5952	226510/43887010
10	4	Zemin	Apart Ünite	100/9800	17.03.2023	5952	233692/43887010
10	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9801	17.03.2023	5952	167934/43887010
10	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9802	17.03.2023	5952	128988/43887010
10	7	1. Kat	Apart Ünite	100/9803	17.03.2023	5952	169052/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul		Parsel Yüzölçüm, m²		26.212,23		
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye		Anataşınmaz Nitelik		Arsa		
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
10	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9804	17.03.2023	5952	389530/43887010
10	9	2. Kat	Apart Ünite	100/9805	17.03.2023	5952	169562/43887010
10	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9806	17.03.2023	5952	390670/43887010
11	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9807	17.03.2023	5952	291618/43887010
11	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9808	17.03.2023	5952	285218/43887010
11	3	Zemin	Apart Ünite	100/9809	17.03.2023	5952	219418/43887010
11	4	Zemin	Apart Ünite	100/9810	17.03.2023	5952	234512/43887010
11	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9811	17.03.2023	5952	163082/43887010
11	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9812	17.03.2023	5952	125788/43887010
11	7	1. Kat	Apart Ünite	100/9813	17.03.2023	5952	164174/43887010
11	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9814	17.03.2023	5952	378632/43887010
11	9	2. Kat	Apart Ünite	100/9815	17.03.2023	5952	165502/43887010
11	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9816	17.03.2023	5952	79768/43887010
12	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9817	17.03.2023	5952	213522/43887010
12	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9818	17.03.2023	5952	217780/43887010
12	3	Zemin	Apart Ünite	100/9819	17.03.2023	5952	162818/43887010
12	4	Zemin	Apart Ünite	100/9820	17.03.2023	5952	169610/43887010
12	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9821	17.03.2023	5952	189400/43887010
12	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9822	17.03.2023	5952	190184/43887010
12	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9823	17.03.2023	5952	382080/43887010
12	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9824	17.03.2023	5952	383682/43887010
13	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9825	17.03.2023	5952	246436/43887010
13	2	1. Bodrum Kat- Zemin Kat	Apart Ünite	100/9826	17.03.2023	5952	313070/43887010
13	3	Zemin	Apart Ünite	100/9827	17.03.2023	5952	170622/43887010
13	4	1. Kat	Apart Ünite	100/9828	17.03.2023	5952	177600/43887010
13	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9829	17.03.2023	5952	178532/43887010
13	6	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9830	17.03.2023	5952	359994/43887010
13	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9831	17.03.2023	5952	359764/43887010
14	1	1. Bodrum Kat- Zemin Kat	Apart Ünite	100/9832	17.03.2023	5952	336818/43887010
14	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9833	17.03.2023	5952	240394/43887010
14	3	Zemin	Apart Ünite	100/9834	17.03.2023	5952	168244/43887010
14	4	1. Kat	Apart Ünite	100/9835	17.03.2023	5952	176460/43887010
14	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9836	17.03.2023	5952	172104/43887010
14	6	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9837	17.03.2023	5952	358446/43887010
14	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9838	17.03.2023	5952	352404/43887010
15	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9839	17.03.2023	5952	189732/43887010
15	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9840	17.03.2023	5952	227624/43887010
15	3	Zemin	Apart Ünite	100/9841	17.03.2023	5952	146016/43887010
15	4	Zemin	Apart Ünite	100/9842	17.03.2023	5952	168784/43887010
15	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9843	17.03.2023	5952	171140/43887010
15	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9844	17.03.2023	5952	173710/43887010
15	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9845	17.03.2023	5952	344408/438870
15	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9846	17.03.2023	5952	346414/43887010
16	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9847	17.03.2023	5952	267040/43887010
16	2	1. Bodrum Kat- Zemin Kat	Apart Ünite	100/9848	17.03.2023	5952	384690/43887010
16	3	Zemin	Apart Ünite	100/9849	17.03.2023	5952	178688/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul		Parsel Yüzölçüm, m ²		26.212,23		
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye		Anataşınmaz Nitelik		Arsa		
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
16	4	1. Kat	Apart Ünite	100/9850	17.03.2023	5952	182250/43887010
16	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9851	17.03.2023	5952	179704/43887010
16	6	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9852	17.03.2023	5952	364764/43887010
16	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9853	17.03.2023	5952	360782/43887010
17	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9854	17.03.2023	5952	260178/43887010
17	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9855	17.03.2023	5952	227686/43887010
17	3	Zemin	Apart Ünite	100/9856	17.03.2023	5952	196370/43887010
17	4	Zemin	Apart Ünite	100/9857	17.03.2023	5952	186446/43887010
17	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9858	17.03.2023	5952	207168/43887010
17	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9859	17.03.2023	5952	204574/43887010
17	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9860	17.03.2023	5952	418412/43887010
17	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9861	17.03.2023	5952	414340/43887010
18	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9862	17.03.2023	5952	199292/43887010
18	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9863	17.03.2023	5952	243120/43887010
18	3	Zemin	Apart Ünite	100/9864	17.03.2023	5952	163532/43887010
18	4	Zemin	Apart Ünite	100/9865	17.03.2023	5952	188974/43887010
18	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9866	17.03.2023	5952	185282/43887010
18	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9867	17.03.2023	5952	187388/43887010
18	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9868	17.03.2023	5952	373510/43887010
18	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9869	17.03.2023	5952	378580/43887010
19	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9870	17.03.2023	5952	278360/43887010
19	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9871	17.03.2023	5952	226784/43887010
19	3	Zemin	Apart Ünite	100/9872	17.03.2023	5952	217812/43887010
19	4	Zemin	Apart Ünite	100/9873	17.03.2023	5952	213080/43887010
19	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9874	17.03.2023	5952	162264/43887010
19	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9875	17.03.2023	5952	126270/43887010
19	7	1. Kat	Apart Ünite	100/9876	17.03.2023	5952	164726/43887010
19	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9877	17.03.2023	5952	377762/43887010
19	9	2. Kat	Apart Ünite	100/9878	17.03.2023	5952	166478/43887010
19	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9879	17.03.2023	5952	382074/43887010
19	11	2. Bodrum	İş Yeri	100/9880	17.03.2023	5952	17760/43887010
19	12	2. Bodrum	İş Yeri	100/9881	17.03.2023	5952	24378/43887010
20	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9882	17.03.2023	5952	285800/43887010
20	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9883	17.03.2023	5952	235208/43887010
20	3	Zemin	Apart Ünite	100/9884	17.03.2023	5952	229512/43887010
20	4	Zemin	Apart Ünite	100/9885	17.03.2023	5952	214966/43887010
20	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9886	17.03.2023	5952	166606/43887010
20	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9887	17.03.2023	5952	129756/43887010
20	7	1. Kat	Apart Ünite	100/9888	17.03.2023	5952	166086/43887010
20	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9889	17.03.2023	5952	387356/43887010
20	9	2.Kat	Apart Ünite	100/9890	17.03.2023	5952	170800/43887010
20	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9891	17.03.2023	5952	385034/43887010
20	11	2. Bodrum	İş Yeri	100/9892	17.03.2023	5952	62410/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m ²		15.280,78			
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye	Anataşınmaz Nitelik		Arsa			
Ada/Parsel	1352/11						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
1	1	1.Bodrum	Apart Ünite	101/9902	28.04.2023	9100	236884/27193332
1	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9903	28.04.2023	9100	273750/27193332
1	3	Zemin	Apart Ünite	101/9904	28.04.2023	9100	218314/27193332
1	4	Zemin	Apart Ünite	101/9905	28.04.2023	9100	229714/27193332
1	5	1. Kat	Apart Ünite	101/9906	28.04.2023	9100	146022/27193332
1	6	1. Kat	Apart Ünite	101/9907	28.04.2023	9100	132690/27193332
1	7	1. Kat	Apart Ünite	101/9908	28.04.2023	9100	170702/27193332
1	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9909	28.04.2023	9100	396816/27193332
1	9	2. Kat	Apart Ünite	101/9910	28.04.2023	9100	180802/27193332
1	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9911	28.04.2023	9100	406244/27193332
2	1	Zemin	Apart Ünite	101/9912	28.04.2023	9100	226894/27193332
2	2	Zemin	Apart Ünite	101/9913	28.04.2023	9100	236008/27193332
2	3	1. Kat	Apart Ünite	101/9914	28.04.2023	9100	172892/27193332
2	4	1. Kat	Apart Ünite	101/9915	28.04.2023	9100	136030/27193332
2	5	1. Kat	Apart Ünite	101/9916	28.04.2023	9100	174132/27193332
2	6	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9917	28.04.2023	9100	417570/27193332
2	7	2. Kat	Apart Ünite	101/9918	28.04.2023	9100	186092/27193332
2	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9919	28.04.2023	9100	419312/27193332
3	1	2. Bodrum	İşyeri	101/9920	5.05.2023	9538	15240/27193332
3	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9921	28.04.2023	9100	188718/27193332
3	3	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9922	28.04.2023	9100	220368/27193332
3	4	Zemin	Apart Ünite	101/9923	28.04.2023	9100	144444/27193332
3	5	Zemin	Apart Ünite	101/9924	28.04.2023	9100	164770/27193332
3	6	1. Kat	Apart Ünite	101/9925	28.04.2023	9100	178282/27193332
3	7	1. Kat	Apart Ünite	101/9926	28.04.2023	9100	182624/27193332
3	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9927	28.04.2023	9100	368780/27193332
3	9	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9928	28.04.2023	9100	373440/27193332
4	1	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9929	28.04.2023	9100	255034/27193332
4	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9930	28.04.2023	9100	310816/27193332
4	3	Zemin	Apart Ünite	101/9931	28.04.2023	9100	218216/27193332
4	4	Zemin	Apart Ünite	101/9932	28.04.2023	9100	249710/27193332
4	5	1. Kat	Apart Ünite	101/9933	28.04.2023	9100	177230/27193332
4	6	1. Kat	Apart Ünite	101/9934	28.04.2023	9100	141232/27193332
4	7	1. Kat	Apart Ünite	101/9935	28.04.2023	9100	176476/27193332
4	8	2. Kat	Apart Ünite	101/9936	28.04.2023	9100	96536/27193332
4	9	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9937	28.04.2023	9100	298082/27193332
4	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9938	28.04.2023	9100	211622/27193332
4	11	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9939	28.04.2023	9100	299320/27193332
4	12	2. Kat	Apart Ünite	101/9940	28.04.2023	9100	97580/27193332
5	1	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9941	28.04.2023	9100	229086/27193332
5	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9942	28.04.2023	9100	308302/27193332
5	3	Zemin	Apart Ünite	101/9943	28.04.2023	9100	203206/27193332
5	4	Zemin	Apart Ünite	101/9944	28.04.2023	9100	235084/27193332
5	5	1. Kat	Apart Ünite	101/9945	28.04.2023	9100	160708/27193332
5	6	1. Kat	Apart Ünite	101/9946	28.04.2023	9100	131564/27193332
5	7	1. Kat	Apart Ünite	101/9947	28.04.2023	9100	166430/27193332

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul		Parsel Yüzölçüm, m ²		15.280,78		
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye		Anataşınmaz Nitelik		Arsa		
Ada/Parsel	1352/11						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
5	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9948	28.04.2023	9100	400176/27193332
5	9	2. Kat	Apart Ünite	101/9949	28.04.2023	9100	178434/27193332
5	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9950	28.04.2023	9100	401688/27193332
6	1	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9951	28.04.2023	9100	274580/27193332
6	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9942	28.04.2023	9100	286504/27193332
6	3	Zemin	Apart Ünite	101/9953	28.04.2023	9100	221036/27193332
6	4	Zemin	Apart Ünite	101/9954	28.04.2023	9100	225300/27193332
6	5	1. Kat	Apart Ünite	101/9955	28.04.2023	9100	165560/27193332
6	6	1. Kat	Apart Ünite	101/9956	28.04.2023	9100	131460/27193332
6	7	1. Kat	Apart Ünite	101/9957	28.04.2023	9100	166346/27193332
6	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9958	28.04.2023	9100	401150/27193332
6	9	2. Kat	Apart Ünite	101/9959	28.04.2023	9100	178344/27193332
6	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9960	28.04.2023	9100	400848/27193332
7	5	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9965	28.04.2023	9100	296288/27193332
7	6	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9966	28.04.2023	9100	283786/27193332
7	7	Zemin	Apart Ünite	101/9967	28.04.2023	9100	232414/27193332
7	8	Zemin	Apart Ünite	101/9968	28.04.2023	9100	233426/27193332
7	9	1. Kat	Apart Ünite	101/9969	28.04.2023	9100	177312/27193332
7	10	1. Kat	Apart Ünite	101/9970	28.04.2023	9100	140866/27193332
7	11	1. Kat	Apart Ünite	101/9971	28.04.2023	9100	176548/27193332
7	12	2. Kat	Apart Ünite	101/9972	28.04.2023	9100	96608/27193332
7	13	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9973	28.04.2023	9100	293700/27193332
7	14	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9974	28.04.2023	9100	211832/27193332
7	15	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9975	28.04.2023	9100	299500/27193332
7	16	2. Kat	Apart Ünite	101/9976	28.04.2023	9100	100852/27193332
8	1	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9977	28.04.2023	9100	232224/27193332
8	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9978	28.04.2023	9100	205030/27193332
8	3	Zemin	Apart Ünite	101/9979	28.04.2023	9100	159820/27193332
8	4	Zemin	Apart Ünite	101/9980	28.04.2023	9100	153046/27193332
8	5	1. Kat	Apart Ünite	101/9981	28.04.2023	9100	183958/27193332
8	6	1. Kat	Apart Ünite	101/9982	28.04.2023	9100	180122/27193332
8	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9983	28.04.2023	9100	380172/27193332
8	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9984	28.04.2023	9100	375588/27193332
9	1	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9985	28.04.2023	9100	205116/27193332
9	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9986	28.04.2023	9100	188504/27193332
9	3	Zemin	Apart Ünite	101/9987	28.04.2023	9100	154476/27193332
9	4	Zemin	Apart Ünite	101/9988	28.04.2023	9100	153274/27193332
9	5	1. Kat	Apart Ünite	101/9989	28.04.2023	9100	184718/27193332
9	6	1. Kat	Apart Ünite	101/9990	28.04.2023	9100	179550/27193332
9	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9991	28.04.2023	9100	381666/27193332
9	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9992	28.04.2023	9100	376028/27193332
10	1	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9993	28.04.2023	9100	191624/27193332
10	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9994	28.04.2023	9100	112766/27193332
10	3	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9995	28.04.2023	9100	203308/27193332
10	4	Zemin	Apart Ünite	102/9996	28.04.2023	9100	160616/27193332
10	5	Zemin	Apart Ünite	102/9997	28.04.2023	9100	98800/27193332

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m ²		15.280,78			
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye	Anataşınmaz Nitelik		Arsa			
Ada/Parsel	1352/11						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
10	6	Zemin	Apart Ünite	102/9998	28.04.2023	9100	170490/27193332
10	7	1. Kat	Apart Ünite	102/9999	28.04.2023	9100	77306/27193332
10	8	1. Kat	Apart Ünite	102/10000	28.04.2023	9100	90444/27193332
10	9	1. Kat	Apart Ünite	102/10001	28.04.2023	9100	101032/27193332
10	10	1. Kat	Apart Ünite	102/10002	28.04.2023	9100	90540/27193332
10	11	1. Kat	Apart Ünite	102/10003	28.04.2023	9100	76364/27193332
10	12	2. Kat	Apart Ünite	102/10004	28.04.2023	9100	95794/27193332
10	13	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10005	28.04.2023	9100	286520/27193332
10	14	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10006	28.04.2023	9100	200012/27193332
10	15	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10007	28.04.2023	9100	286764/27193332
10	16	2. Kat	Apart Ünite	102/10008	28.04.2023	9100	95576/27193332
11	1	1.Bodrum	Apart Ünite	102/10009	28.04.2023	9100	197740/27193332
11	2	1. Bodrum	Apart Ünite	102/10010	28.04.2023	9100	118232/27193332
11	3	1. Bodrum	Apart Ünite	102/10011	28.04.2023	9100	199900/27193332
11	4	Zemin	Apart Ünite	102/10012	28.04.2023	9100	172208/27193332
11	5	Zemin	Apart Ünite	102/10013	28.04.2023	9100	101524/27193332
11	6	Zemin	Apart Ünite	102/10014	28.04.2023	9100	166640/27193332
11	7	1. Kat	Apart Ünite	102/10015	28.04.2023	9100	79828/27193332
11	8	1. Kat	Apart Ünite	102/10016	28.04.2023	9100	92740/27193332
11	9	1. Kat	Apart Ünite	102/10017	28.04.2023	9100	103560/27193332
11	10	1. Kat	Apart Ünite	102/10018	28.04.2023	9100	92588/27193332
11	11	1. Kat	Apart Ünite	102/10019	28.04.2023	9100	78838/27193332
11	12	2. Kat	Apart Ünite	102/10020	28.04.2023	9100	99762/27193332
11	13	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10021	28.04.2023	9100	291600/27193332
11	14	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10022	28.04.2023	9100	204638/27193332
11	15	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10023	28.04.2023	9100	292660/27193332
11	16	2. Kat	Apart Ünite	102/10024	28.04.2023	9100	96888/27193332
12	1	1.Bodrum	Apart Ünite	102/10025	28.04.2023	9100	176638/27193332
12	2	1. Bodrum	Apart Ünite	102/10026	28.04.2023	9100	113298/27193332
12	3	1. Bodrum	Apart Ünite	102/10027	28.04.2023	9100	217784/27193332
12	4	Zemin	Apart Ünite	102/10028	28.04.2023	9100	150070/27193332
12	5	Zemin	Apart Ünite	102/10029	28.04.2023	9100	98446/27193332
12	6	Zemin	Apart Ünite	102/10030	28.04.2023	9100	175218/27193332
12	7	1. Kat	Apart Ünite	102/10031	28.04.2023	9100	76430/27193332
12	8	1. Kat	Apart Ünite	102/10032	28.04.2023	9100	89900/27193332
12	9	1. Kat	Apart Ünite	102/10033	28.04.2023	9100	100466/27193332
12	10	1. Kat	Apart Ünite	102/10034	28.04.2023	9100	90050/27193332
12	11	1. Kat	Apart Ünite	102/10035	28.04.2023	9100	76844/27193332
12	12	2. Kat	Apart Ünite	102/10036	28.04.2023	9100	94842/27193332
12	13	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10037	28.04.2023	9100	285240/27193332
12	14	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10038	28.04.2023	9100	199076/27193332
12	15	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10039	28.04.2023	9100	285002/27193332
12	16	2. Kat	Apart Ünite	102/10040	28.04.2023	9100	96294/27193332
12	17	1. Bodrum	İşyeri	102/10041	28.04.2023	9100	107608/27193332

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçümü, m ²		32.277,27			
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye	Anataşınmaz Nitelik		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			
Ada/Parsel	1353/4						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
11	11	1. Bodrum	İş Yeri	97/9551	10.10.2022	20449	2426/3370402
13	2	2. Bodrum	İş Yeri	97/9561	10.10.2022	20449	3550/3370402

360 Ada 3 ve 64 Parsel Takyidat Bilgileri

- Parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

380 Ada 38 Parsel Takyidat Bilgileri

- “Hasan Satır’a ait binanın yıktırılmasına dair karar dosyasındadır.” beyanı bulunmaktadır. Tarih: 31.01.1997 - Sayı: 197
- “İbrahim Kalaycı’nın el atmanın önlenmesine dair karar dosyasındadır.” Beyanı bulunmaktadır. Tarih: 31.01.1997 - Sayı: 198

380 Ada 84 Parsel Üzerinde Kayıtlı Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Ye Alan Takyidat Bilgileri

- 15.06.2017 tarih 5840 yevmiye numarası ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmaktadır.
- 03.11.2023 tarih 22939 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı: 02.11.2023” beyanı bulunmaktadır.
- 27.11.2020 tarih 17509 yevmiye numarası ile “TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (99 yıllığına 1TL den TEDAŞ lehine kira şerhi vardır.) şerhi bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler 17.03.2023 tarih ve 5952 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

380 Ada 98, 99, 100 Parsel Takyidat Bilgileri

- Parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1352 Ada 11 Parsel Üzerinde Kayıtlı Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Ye Alan Takyidat Bilgileri

- 18.02.2021 tarih 2988 yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı)” beyanı bulunmaktadır.
- 25.07.2023 tarih 15276 yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: "2019/7 (1801) sayılı genelge kapsamında Hisse hatası vardır.)” beyanı bulunmaktadır.
- 03.11.2023 tarih 22939 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı Değişikliği: 02.11.2023” beyanı bulunmaktadır.
- 27.11.2020 tarih 17509 yevmiye numarası ile “TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (99 yıllığına 1TL den TEDAŞ lehine kira şerhi vardır.)” şerhi bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler 28.04.2023 tarih ve 1900 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1352 Ada 12 Parsel Takyidat Bilgileri

- 18.02.2021 tarih 2988 yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı)” beyanı bulunmaktadır.

1353 Ada 4 Parsel Üzerinde Kayıtlı Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Ye Alan Takyidat Bilgileri

- 05.01.2016 tarih 71 yevmiye numarası ile “İmar düzenlemesine alınmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- 15.06.2017 tarih 5840 yevmiye numarası ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmaktadır.
- 10.10.2023 tarih 20449 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı Değişikliği: 20.03.2023” beyanı bulunmaktadır.
- 19.04.2023 tarih 8561 yevmiye numarası ile “KM’ne Çevrilmiştir.”
- 27.11.2020 tarih 17509 yevmiye numarası ile “TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (99 yıllığına 1TL den TEDAŞ lehine kira şerhi vardır.)” şerhi bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler 10.10.2022 tarih ve 20449 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm(m ²)
360	3	Tarla	19.877,09
360	64	Tarla	27.980,00
380	38	Tarla	5.895,10
380	84	Arsa	26.212,23
380	98	Arsa	309,63
380	99	Arsa	478,27
380	100	Arsa	1.005,35
1352	11	Arsa	15.280,78
1352	12	Arsa	244,84
1353	4	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	32.277,27
Toplam			129.560,56



5.5 İmar Durum Bilgileri

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre rapora konu parsellerin imar durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ada Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Koşulları
360/3	19.877,09	1/1000 Ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı	02.07.1983	Park Çocuk Bahçesi Oyun Alanı	-
360/64	27.980,00	1/1000 Ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı	02.07.1983	Park Çocuk Bahçesi Oyun Alanı	-
380/38	5.895,10	1/1000 Ölçekli Sarıyer, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	29.07.2003	Eğitim Tesis Alanı	-
380/84	26.212,23	1/1000 Ölçekli Sarıyer, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	29.07.2003	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00 Hmax: 9,50
380/98	309,63	1/1000 Ölçekli Sarıyer, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	29.07.2003	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00 Hmax: 9,50
380/99	478,27	1/1000 Ölçekli Sarıyer, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	29.07.2003	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00 Hmax: 9,50
380/100	1.005,35	1/1000 Ölçekli Sarıyer, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	29.07.2003	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00 Hmax: 9,50
1352/11	15.280,78	1/1000 Ölçekli Sarıyer, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	29.07.2003	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00 Hmax: 9,50
1352/12	244,84	1/1000 Ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı	02.07.1983	Park	-
1353/4	32.277,27	1/1000 Ölçekli Sarıyer, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	29.07.2003	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00 Hmax: 9,50

5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu 380 ada 84 parsel, 1352 ada 11 parsel ve 1353 ada 4 parsel üzerinde yer alan yapılara ait yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mimari proje bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

➤ Yapı Ruhsat Bilgileri

- 380 ada 84 parsel üzerinde yer alan 19 adet blok, otopark ve istinat duvarı için alınmış 14.07.2017 tarihli yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 1352 ada 11 parsel üzerinde yer alan 12 adet blok, otopark ve istinat duvarı için alınmış 14.07.2017 tarihli yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 1353 ada 4 parsel üzerinde yer alan 24 adet blok, kapalı otopark ve istinat duvarı için alınmış 14.07.2017 tarihli yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Parseller için alınmış tadilat yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin bilgileri aşağıdaki gibidir.

• 380 Ada 84 Parsel Tadilat Ruhsat Bilgileri

Belge Türü	Blok	Tarih	No	Nitelik	Birim Adedi	Alan, m ²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı / Grubu
							Kot Altı	Kot Üstü	Toplam	
Tadilat	1	16.07.2021	40	Apart Otel	11	3.017,55	4	3	7	4A
				Toplam	11	3.017,55				
Tadilat	2	16.07.2021	40/1	Apart Otel	8	2.722,66	3	3	6	4A
				Toplam	8	2.722,66				
Tadilat	3	16.07.2021	40/2	Apart Otel	8	2.729,01	3	3	6	4A
				Toplam	8	2.729,01				
Tadilat	4	16.07.2021	40/3	Apart Otel	10	3.067,86	3	3	6	4A
				Lokal/Sosyal Tesis	1	283,19				
				Ofis ve İşyeri	2	119,90				
				Toplam	13	3.470,95				
Tadilat	5	16.07.2021	40/4	Apart Otel	10	3.104,23	3	3	6	4A
				Lokal/Sosyal Tesis	1	429,67				
				Ofis ve İşyeri	1	121,60				
				Toplam	12	3.655,50				
Tadilat	6	16.07.2021	40/5	Apart Otel	8	2.472,99	3	3	6	4A
				Toplam	8	2.472,99				
Tadilat	7	16.07.2021	40/6	Apart Otel	10	3.076,90	2	3	5	4A
				Toplam	10	3.076,90				
Tadilat	8	16.07.2021	40/7	Apart Otel	10	3.036,60	2	3	5	4A
				Toplam	10	3.036,60				
Tadilat	9	16.07.2021	40/8	Apart Otel	10	3.087,12	2	3	5	4A
				Toplam	10	3.087,12				
Tadilat	10	16.07.2021	40/9	Apart Otel	10	3.088,18	2	3	5	4A
				Toplam	10	3.088,18				
Tadilat	11	16.07.2021	40/10	Apart Otel	10	3.101,71	2	3	5	4A
				Toplam	10	3.101,71				
Tadilat	12	16.07.2021	40/11	Apart Otel	8	2.476,46	3	3	6	4A
				Toplam	8	2.476,46				
Tadilat	13	16.07.2021	40/12	Apart Otel	7	2.343,57	2	3	5	4A

Belge Türü	Blok	Tarih	No	Nitelik	Birim Adedi	Alan, m²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı / Grubu
							Kot Altı	Kot Üstü	Toplam	
				Toplam	7	2.343,57				
Tadilat	14	16.07.2021	40/13	Apart Otel	7	2.365,94	2	3	5	4A
				Toplam	7	2.365,94				
Tadilat	15	16.07.2021	40/14	Apart Otel	8	2.327,55	3	3	6	4A
				Toplam	8	2.327,55				
Tadilat	16	16.07.2021	40/15	Apart Otel	7	2.473,02	3	3	6	4A
				Toplam	7	2.473,02				
Tadilat	17	16.07.2021	40/16	Apart Otel	8	2.696,45	3	3	6	4A
				Toplam	8	2.696,45				
Tadilat	18	16.07.2021	40/17	Apart Otel	8	2.532,52	4	3	7	4A
				Toplam	8	2.532,52				
Tadilat	19	16.07.2021	40/18	Apart Otel	10	2.995,54	4	3	7	4A
				Ofis ve İşyeri	2	99,13				
				Toplam	12	3.094,67				
Tadilat	20	16.07.2021	40/19	Apart Otel	10	3.003,56	3	3	6	4A
				Ofis ve İşyeri	1	159,62				
				Toplam	11	3.163,18				
Tadilat	Otopark+ Havuz	16.07.2021	40/20	Ortak Alan (Garaj)		44.502,11				3A
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)		125,16				
				Toplam		44.627,27				
Tadilat	İstinat Duvarı	16.07.2021	40/21	Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)		644,71				2A
				Toplam		644,71				

- **1352 Ada 11 Parsel Tadilat Ruhsat Bilgileri**

Belge Türü	Blok	Tarih	No	Nitelik	Birim Adedi	Alan, m ²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı / Grubu
							Kot Altı	Kot Üstü	Toplam	
Tadilat	1	30.06.2022	47	Apart Otel Toplam	10 10	2.964,63 2.964,63	2	3	5	4A
Tadilat	2	30.06.2022	47/1	Apart Otel Toplam	8 8	2.472,33 2.472,33	2	3	5	4A
Tadilat	3	30.06.2022	47/2	Apart Otel Ofis ve İşyeri Toplam	8 1 9	2.254,88 37,97 2.292,85	3	3	6	4A
Tadilat	4	30.06.2022	47/3	Apart Otel Toplam	12 12	3.025,33 3.025,33	4	3	7	4A
Tadilat	5	30.06.2022	47/4	Apart Otel Toplam	10 10	3.008,41 3.008,41	3	3	6	4A
Tadilat	6	30.06.2022	47/5	Apart Otel Toplam	10 10	3.062,74 3.062,74	4	3	7	4A
Tadilat	7	30.06.2022	47/6	Apart Otel Ofis ve İşyeri Lokal/Sosyal Tesis Spor Toplam	12 2 1 1 16	3.015,86 290,00 206,41 142,78 3.655,05	5	3	8	4A
Tadilat	8	30.06.2022	47/7	Apart Otel Toplam	8 8	2.322,48 2.322,48	4	3	7	4A
Tadilat	9	30.06.2022	47/8	Apart Otel Toplam	8 8	2.237,16 2.237,16	4	3	7	4A
Tadilat	10	30.06.2022	47/9	Apart Otel	16	2.898,93	3	3	6	4A

Belge Türü	Blok	Tarih	No	Nitelik	Birim Adedi	Alan, m ²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı / Grubu
							Kot Altı	Kot Üstü	Toplam	
				Toplam	16	2.898,93				
Tadilat	11	30.06.2022	47/10	Apart Otel	16	2.884,27	2	3	5	4A
				Toplam	16	2.884,27				
Tadilat	12	30.06.2022	47/11	Apart Otel	16	2.881,95	3	3	6	4A
				Ofis ve İşyeri	1	259,31				
				Toplam	17	3.141,26				
Tadilat	Havuz+ Otopark	30.06.2022	47/12	Ortak Alan (Garaj)		30.469,24				3A
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)		165,51				
				Toplam		30.634,75				
Tadilat	İstinat Duvarı	30.06.2022	47/13			965,74				2A
						965,74				

• **1353 Ada 4 Parsel Tadilat Ruhsatı Bilgileri**

Belge Türü	Blok	Tarih	No	Nitelik	Birim Adedi	Alan, m²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı / Grubu
							Kot Altı	Kot Üstü	Toplam	
Tadilat	1	14.10.2021	59	Apart Otel	10	2.974,26	3	3	6	4A
				Toplam	10	2.974,26				
Tadilat	2	14.10.2021	59/1	Apart Otel	10	3.027,84	4	3	7	4A
				Toplam	10	3.027,84				
Tadilat	3	14.10.2021	59/2	Apart Otel	8	2.585,70	2	3	5	4A
				Toplam	8	2.585,70				
Tadilat	4	14.10.2021	59/3	Apart Otel	5	2.336,63	2	3	5	4A
				Toplam	5	2.336,63				
Tadilat	5	14.10.2021	59/4	Apart Otel	9	2.544,47	2	3	5	4A
				Toplam	9	2.544,47				
Tadilat	6	14.10.2021	59/5	Apart Otel	7	2.254,64	3	3	6	4A
				Toplam	7	2.254,64				
Tadilat	7	14.10.2021	59/6	Apart Otel	10	3.057,07	3	3	6	4A
				Toplam	10	3.057,07				
Tadilat	8	14.10.2021	59/7	Apart Otel	7	3.082,69	3	3	6	4A
				Toplam	7	3.082,69				
Tadilat	9	14.10.2021	59/8	Apart Otel	10	3.025,19	3	3	6	4A
				Toplam	10	3.025,19				
Tadilat	10	14.10.2021	59/9	Apart Otel	10	2.971,11	2	3	5	4A
				Ofis ve İşyeri	1	10,39				
				Toplam	11	2.981,50				
Tadilat	11	14.10.2021	59/10	Apart Otel	10	2.985,68	4	3	7	4A
				Ofis ve İşyeri	1	31,03				
				Toplam	11	3.016,71				
Tadilat	12	14.10.2021	59/11	Apart Otel	8	2.313,61	4	3	7	4A
				Toplam	8	2.313,61				
Tadilat	13	14.10.2021	59/12	Apart Otel	10	3.052,10	3	3	6	4A
				Ofis ve İşyeri	4	785,39				
				Toplam	14	3.837,49				
Tadilat	14	14.10.2021	59/13	Apart Otel	10	3.084,18	3	3	6	4A
				Lokal/Sosyal Tesis	1	522,66				
				Spor	1	144,76				
				Toplam	12	3.751,60				
Tadilat	15	14.10.2021	59/14	Apart Otel	9	2.543,97	2	3	5	4A

Belge Türü	Blok	Tarih	No	Nitelik	Birim Adedi	Alan, m ²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı / Grubu
							Kot Altı	Kot Üstü	Toplam	
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)		476,02				
				Toplam	9	3.019,99				
Tadilat	16	14.10.2021	59/15	Apart Otel	10	3.042,21	2	3	5	4A
				Toplam	10	3.042,21				
Tadilat	17	14.10.2021	59/16	Apart Otel	10	2.958,16	2	3	5	4A
				Toplam	10	2.958,16				
Tadilat	18	14.10.2021	59/17	Apart Otel	10	3.047,24	3	3	6	4A
				Toplam	10	3.047,24				
Tadilat	19	14.10.2021	59/18	Apart Otel	10	2.995,05	3	3	6	4A
				Toplam	10	2.995,05				
Tadilat	20	14.10.2021	59/19	Apart Otel	8	2.352,21	3	3	6	4A
				Toplam	8	2.352,21				
Tadilat	21	14.10.2021	59/20	Apart Otel	5	2.211,49	3	3	6	4A
				Toplam	5	2.211,49				
Tadilat	22	14.10.2021	50/21	Apart Otel	7	3.011,44	3	3	6	4A
				Toplam	7	3.011,44				
Tadilat	23	14.10.2021	50/22	Apart Otel	8	3.079,07	2	3	5	4A
				Toplam	8	3.079,07				
Tadilat	24	14.10.2021	50/23	Apart Otel	8	3.408,56	2	3	5	4A
				Toplam	8	3.408,56				
Tadilat	Kapalı Otopark + Havuz	14.10.2021	50/24			53.303,50				3A
						53.303,50				
Tadilat	İstinat Duvarı	14.10.2021	50/25			447,46				2A
						447,46				

• **1353 Ada 4 Parsel Yapı Kullanma İzin Belgeleri Bilgileri**

Belge Türü	Blok	Tarih	No	Nitelik	Birim Adedi	Alan, m ²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı / Grubu
							Kot Altı	Kot Üstü	Toplam	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	1	30.12.2022	103	Apart Otel	10	2.974,26	3	3	6	4A
				Toplam	10	2.974,26				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	2	30.12.2022	104	Apart Otel	10	3.027,84	4	3	7	4A
				Toplam	10	3.027,84				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	3	30.12.2022	105	Apart Otel	8	2.585,70	2	3	5	4A
				Toplam	8	2.585,70				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	4	30.12.2022	106	Apart Otel	5	2.336,63	2	3	5	4A
				Toplam	5	2.336,63				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	5	30.12.2022	107	Apart Otel	9	2.544,47	2	3	5	4A
				Toplam	9	2.544,47				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	6	30.12.2022	108	Apart Otel	7	2.254,64	3	3	6	4A
				Toplam	7	2.254,64				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	7	30.12.2022	109	Apart Otel	10	3.057,07	3	3	6	4A
				Toplam	10	3.057,07				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	8	30.12.2022	110	Apart Otel	7	3.082,69	3	3	6	4A
				Toplam	7	3.082,69				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	9	30.12.2022	111	Apart Otel	10	3.025,19	3	3	6	4A
				Toplam	10	3.025,19				
	10	30.12.2022	112	Apart Otel	10	2.971,11	2	3	5	4A

Belge Türü	Blok	Tarih	No	Nitelik	Birim Adedi	Alan, m ²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı / Grubu
							Kot Altı	Kot Üstü	Toplam	
Yapı Kullanma İzin Belgesi				Ofis ve İşyeri	1	10,39				
				Toplam	11	2.981,50				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	11	30.12.2022	113	Apart Otel	10	2.985,68	4	3	7	4A
				Ofis ve İşyeri	1	31,03				
				Toplam	11	3.016,71				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	12	30.12.2022	114	Apart Otel	8	2.313,61	4	3	7	4A
				Toplam	8	2.313,61				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13	30.12.2022	115	Apart Otel	10	3.052,10	3	3	6	4A
				Ofis ve İşyeri	4	785,39				
				Toplam	14	3.837,49				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14	30.12.2022	116	Apart Otel	10	3.084,18	3	3	6	4A
				Lokal/Sosyal Tesis	1	522,66				
				Spor	1	144,76				
				Toplam	12	3.751,60				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	15	30.12.2022	117	Apart Otel	9	2.543,97	2	3	5	4A
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)		476,02				
				Toplam	9	3.019,99				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	16	30.12.2022	118	Apart Otel	10	3.042,21	2	3	5	4A
				Toplam	10	3.042,21				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	17	30.12.2022	119	Apart Otel	10	2.958,16	2	3	5	4A
				Toplam	10	2.958,16				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	18	30.12.2022	120	Apart Otel	10	3.047,24	3	3	6	4A
				Toplam	10	3.047,24				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	19	30.12.2022	121	Apart Otel	10	2.995,05	3	3	6	4A
				Toplam	10	2.995,05				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	20	30.12.2022	122	Apart Otel	8	2.352,21	3	3	6	4A
				Toplam	8	2.352,21				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	21	30.12.2022	123	Apart Otel	5	2.211,49	3	3	6	4A
				Toplam	5	2.211,49				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22	30.12.2022	124	Apart Otel	7	3.011,44	3	3	6	4A
				Toplam	7	3.011,44				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	23	30.12.2022	125	Apart Otel	8	3.079,07	2	3	5	4A
				Toplam	8	3.079,07				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	24	30.12.2022		Apart Otel	8	3.408,56	2	3	5	4A
				Toplam	8	3.408,56				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Kapalı Otopark + Havuz	30.12.2022	126			53.303,50				3A
						53.303,50				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	İstinat Duvarı	30.12.2022	127			447,46				2A
						447,46				

➤ **Mimari Proje Bilgisi**

Rapora konu olan taşınmazların konumlu olduğu 380 ada 84 parsel ve 1352 ada 11 parselde bulunan bloklara ait 02.07.2021 tarihli mimari projesi incelenmiştir.

1353 ada 4 parselde konumlu olan bloklara ait 16.09.2021 tarihli mimari proje incelenmiştir.

➤ **Enerji Kimlik Belgesi**

1353 ada4 parselde konumlu olan bloklara ait c sınıfı 27.12.2022 veriliş, 27.12.2032 geçerlilik tarihi bulunan enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projenin yapı denetimi, Güneşli Mahallesi, 1240 Sokak, 9. Blok No:12 İç Kapı No:4 Bağcılar/İstanbul adresinde kayıtlı olan Metsis Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Nidapark İstinye Projesi'nin konumlu olduğu parseller, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parseller toplam 129.560,56 m² yüzölçümlüdür.
- 360 ada 3 parsel 19.877,09 m² yüzölçümlü, Hamamüstü Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 360 ada 64 parsel 27.980,00 m² yüzölçümlü, Hamamüstü Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 38 parsel 5.895,10 m² yüzölçümlü, Kaplıcalar Caddesi ve Tepeüstü Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 84 parsel 26.212,23 m² yüzölçümlüdür. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 98 parsel 309,63 m² yüzölçümlü, Sağlam Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 99 parsel 478,27 m² yüzölçümlü, Sağlam Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 100 parsel 1.005,35 m² yüzölçümlü, Sağlam ve Tepeüstü Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.

- 1352 ada 11 parsel 15.280,78 m² yüzölçümlü, 1352 ada 12 parsel 244,84 m² yüzölçümlüdür. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 1354 ada 4 parsel 32.277,27 m² yüzölçümlüdür. Katar Caddesi ile Sulh Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.

Parsel üzerindeki projeye ilişkin nitelik ve çarşaf listede yer alan tiplere göre satılabilir minimum ve maksimum alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Proje Bilgileri

- Proje bünyesinde 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 Daire, 3+1, 4+1 5+1 5+2, 9+1 Dupleks daireler, ticari üniteler ve sosyal alanlar bulunmaktadır.
- 380 ada 84 parsel bünyesinde, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 numaralı bloklar 178 adet konut, 6 adet dükkan, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet spor salonu bulunmaktadır.
- 1352 ada 11 parsel bünyesinde, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 numaralı bloklar 134 adet konut, 4 adet dükkan, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet spor salonu bulunmaktadır.
- 1353 ada 4 parsel bünyesinde, 10, 11, 13, 14 numaralı bloklar 6 adet dükkan, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet spor salonu bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 55 blok, 538 apart ünitesi, kapalı ve açık yüzme havuzları, fitness salonları, yürüyüş ve koşu parkurları, seyir terasları ve otopark alanları bulunmaktadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgilere göre son hakediş raporu doğrultusunda projenin tamamlanma oranı % 64,06'dır.
- Parsellerde yer alan bağımsız bölümlere ait tip ve nitelik dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Tercih edilen bölgede konumlu olmaları.
- Parsel üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmiş olması.
- Bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması.
- Bölgede benzer nitelikte proje arzının az olması.
- Sahil şeridine yakın konumda olması.
- Parseller üzerinde yer alacak projede deniz manzarasının hakim olması.
- Proje bünyesinde yer alan parsellerin müşterek medhal olarak tescil edilmiş olması.
- Projenin konumlandığı bölgenin doğal güzelliklere sahip olması.
- Proje bünyesinde çarşı ve sosyal donatı alanlarının yer alacak olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Söz konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım – satım işlemleri ve gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen değişikliklerin tespiti için Sarıyer Tapu Müdürlüğüne başvuru yapılmış ancak tarafımıza kütük incelemesi için izin verilmemiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından temin edinilen tapu kayıtlarından tespit edilen son üç yıllık bilgileri aşağıdaki gibidir.

- Değerleme konusu 360 ada 3, 64 parsel ile 1352 ada 12 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 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- 380 ada 98, 99 100 parsel numaralı taşınmazlar 380 ada 18 parsel numaralı taşınmazın ifraz edilmesi sonucu 09.02.2024 tarih ve 2978 yevmiye nolu ifraz işlemi ile tapuya tescil edilmiştir.
- 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.
- 1353 ada 4 parsel numaralı taşınmazda bulunan bağımsız bölümler 10.10.2022 tarih ve 20449 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler 19.04.2023 tarih ve 8561 yevmiye no ile de kat mülkiyeti geçmiştir.

5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Kadıköy 9. Noterliğince düzenlenen 04.06.2015 tarih ve 32589 nolu sözleşmeye göre; Değerleme konusu parseller Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 3.672.000.000,00 TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKSPGO) olarak %51,10 oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG) olarak 1.876.392.000,00 TL + KDV, bu sözleşme’de belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %48,90 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 1.795.608.000,00 TL + KDV’dir.

5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.11 ve 5.12. bölümlerinde verilmiştir.

5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor ’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

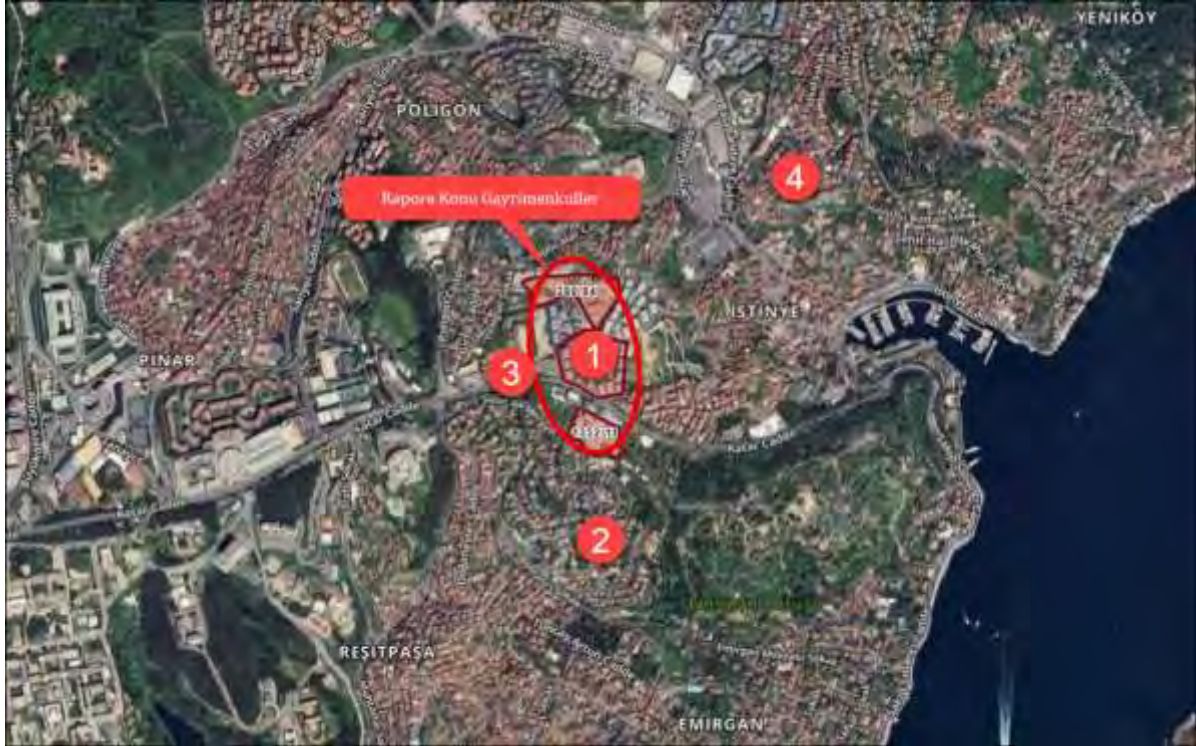
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında söz konusu taşınmazın arsa/arazi vasıflı olması, proje inşaatının devam ediyor olması nedeni ile projenin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değer tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımında, arsanın değer tespitinde, bölgede yapılan emsal araştırmalarında yeterli sayı ve nitelikte arsa emsalinin olmadığı, satışta olan arsa emsallerinin konum ve imar durum bilgilerinde belirsizliğin olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple arsa değer tespitinde gelir yaklaşımı doğrultusunda proje analizi geliştirilerek arsa birim değeri hesaplanmıştır. Ayrıca taşınmazların gelir getirici mülkler olması ve projenin hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olması nedeni ile de "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Konut Emsal Araştırması



Emsal Analizi

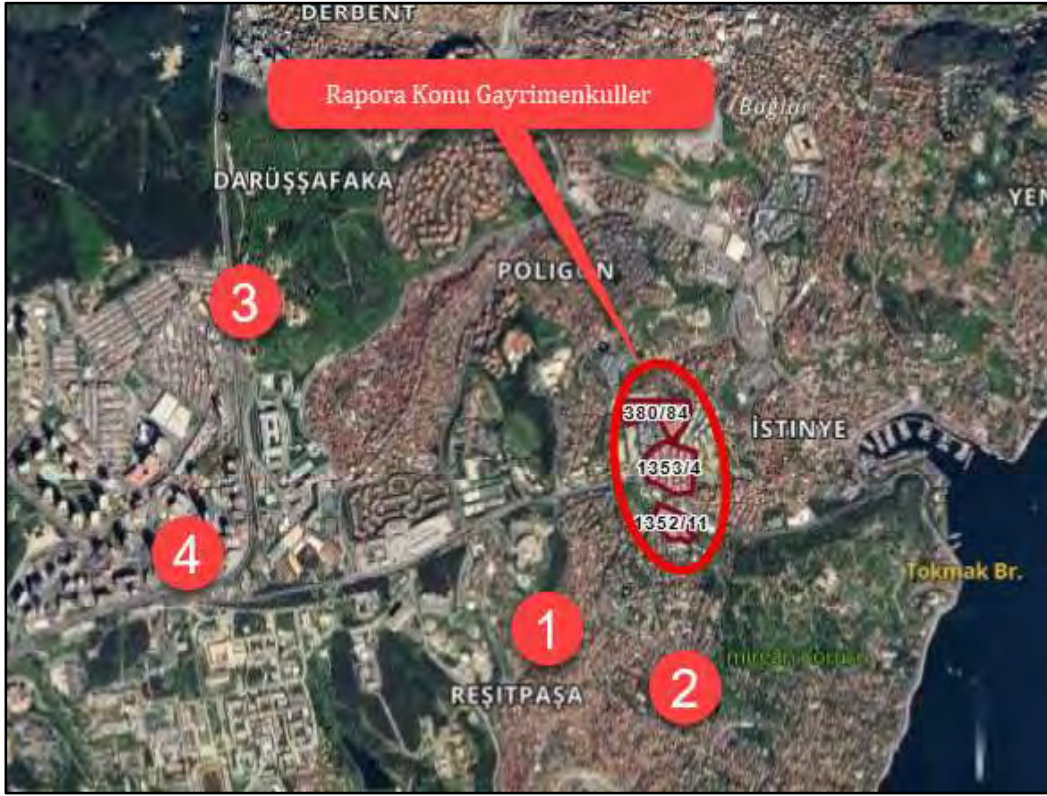
Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için proje özellikleri, sosyal imkanlar, büyüklük, yapı yaşı, manzara, bahçe kullanımı, kat sayısı, vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, proje özellikleri, kat, manzara ve yaş kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Değer, ₺/m ²	351.934,27	143.061,22	206.666,67	193.576,39
Pazarlık Payı	25,00%	10,00%	25,00%	20,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	263.950,71	128.755,10	155.000,00	154.861,11
Konum	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer
Düzeltilme	0,00%	17,50%	15,00%	0,00%
Büyüklük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Proje Özellikleri	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltilme	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Kat	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Yaş	0	4	4	4
Düzeltilme	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	32,50%	30,00%	15,00%
Düzeltilme	0,00	41.845,41	46.500,00	23.229,17
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	263.950,71	170.600,51	201.500,00	178.090,28
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	203.535,37			

Emsal analizi sonucu konut m² birim değeri ~**203.500,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Dükkan Emsal Araştırması



İletişim	Konum	Zemin	Bodrum	Asma	Ön Kullanım Alanı,	Bina Yaşı	Toplam Alan, m ²	Satılık Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
Frame Gayrimenkul ve Danışmanlık 0 (534) 899 03 50	Reşitpaşa Kongre Cd.	35,00	0,00	0,00	0,00	15	35,00	3.500.000,00	100.000,00
Miru Gayrimenkul 0 (535) 017 66 92	-	100,00	50,00	0,00	0,00	20	150,00	12.750.000,00	85.000,00
Lacivert Proje 0 (535) 636 06 72	Büyükdere Cd.	600,00	0,00	0,00	0,00	15	600,00	94.000.000,00	156.666,67
Remax Time Mahir A. 0 (530) 928 50 58	Maslak Plazalar Bölgesi	200,00	0,00	150,00	50,00	15-20	400,00	47.600.000,00	119.000,00

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük, bina yaşı vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, büyüklük, konum, yaş kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Değer, ₺/m ²	100.000,00	85.000,00	156.666,67	119.000,00
Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	85.000,00	72.250,00	133.166,67	101.150,00
Büyüklük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	İyi	Kötü	İyi	Kötü
Düzeltilme	-10,00%	15,00%	-10,00%	15,00%
Yaş	15	20	15	15
Düzeltilme	10,00%	15,00%	10,00%	10,00%
Toplam Düzeltilme	0,00%	30,00%	0,00%	25,00%
Düzeltilme	0,00	21.675,00	0,00	25.287,50
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	85.000,00	93.925,00	133.166,67	126.437,50
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	109.632,29			

Emsal analizi sonucu dükkan, sosyal tesis ve spor alanı için ortalama m² birim değeri ~110.000,00 ₺/m² olarak hesap edilmiştir.

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

➤ Arsa Değeri:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek m² birim değeri takdir edilmiştir. Takdir edilen toplam değer aşağıdaki tabloda, detaylı değer tablosu ise rapor eklerinde paylaşılmıştır.

Arsa/Arazi Değeri= Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²) olarak hesap edilmiştir.

Parsel Sayısı	Toplam Alan, m ²	Toplam Değer, ₺
10	129.560,56	10.908.638.150,00

➤ Yapı Değeri

Parsel üzerinde yer alan yapı için 20.02.2024 tarih ve 32466 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca açıklanan; Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 3/A yapı sınıfı birim maliyeti 12.250,00 ₺/m², 4/A yapı sınıfı birim maliyeti 15.300,00 ₺/m²'dir. Ancak mevcut piyasa koşulları ve değerlemesi yapılan projenin özellikleri gözetilerek yapı birim maliyetleri %25 oranında arttırılmıştır.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin %25 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi %64,06 oranında tamamlandığı bilgisi alınmıştır. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m²) x Yapı Değeri (₺/m²) x (Tamamlanma Oranı %) olarak hesaplanmıştır.

380 Ada 84 Parsel				
Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
1	3.017,55	4/A	19.125,00	57.710.643,75
2	2.722,66	4/A	19.125,00	52.070.872,50
3	2.729,01	4/A	19.125,00	52.192.316,25
4	3.470,95	4/A	19.125,00	66.381.918,75
5	3.655,50	4/A	19.125,00	69.911.437,50
6	2.472,99	4/A	19.125,00	47.295.933,75
7	3.076,90	4/A	19.125,00	58.845.712,50
8	3.036,60	4/A	19.125,00	58.074.975,00
9	3.087,12	4/A	19.125,00	59.041.170,00
10	3.088,18	4/A	19.125,00	59.061.442,50
11	3.101,71	4/A	19.125,00	59.320.203,75
12	2.476,46	4/A	19.125,00	47.362.297,50
13	2.343,57	4/A	19.125,00	44.820.776,25
14	2.365,94	4/A	19.125,00	45.248.602,50
15	2.327,55	4/A	19.125,00	44.514.393,75
16	2.473,02	4/A	19.125,00	47.296.507,50
17	2.696,45	4/A	19.125,00	51.569.606,25
18	2.532,52	4/A	19.125,00	48.434.445,00
19	3.094,67	4/A	19.125,00	59.185.563,75
20	3.163,18	4/A	19.125,00	60.495.817,50
Otopark+Havuz	44.627,27	3/A	15.312,50	683.355.071,88
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			25%	443.047.427,03
Toplam				2.215.237.135,16

1352 Ada 11 Parsel				
Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
1	2.964,63	4/A	19.125,00	56.698.548,75
2	2.472,33	4/A	19.125,00	47.283.311,25
3	2.292,85	4/A	19.125,00	43.850.756,25
4	3.025,33	4/A	19.125,00	57.859.436,25
5	3.008,41	4/A	19.125,00	57.535.841,25
6	3.062,74	4/A	19.125,00	58.574.902,50
7	3.655,05	4/A	19.125,00	69.902.831,25
8	2.322,48	4/A	19.125,00	44.417.430,00
9	2.237,16	4/A	19.125,00	42.785.685,00
10	2.898,93	4/A	19.125,00	55.442.036,25
11	2.884,27	4/A	19.125,00	55.161.663,75
12	3.141,26	4/A	19.125,00	60.076.597,50
Otopark+Havuz	30.634,75	3/A	15.312,50	469.094.609,38
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			25%	279.670.912,34
Toplam				1.398.354.561,72

1353 Ada 4 Parsel				
Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
1	2.974,26	4/A	19.125,00	56.882.722,50
2	3.027,84	4/A	19.125,00	57.907.440,00
3	2.585,70	4/A	19.125,00	49.451.512,50
4	2.336,63	4/A	19.125,00	44.688.048,75
5	2.544,47	4/A	19.125,00	48.662.988,75
6	2.254,64	4/A	19.125,00	43.119.990,00
7	3.057,07	4/A	19.125,00	58.466.463,75
8	3.082,69	4/A	19.125,00	58.956.446,25
9	3.025,19	4/A	19.125,00	57.856.758,75
10	2.981,50	4/A	19.125,00	57.021.187,50
11	3.016,71	4/A	19.125,00	57.694.578,75
12	2.313,61	4/A	19.125,00	44.247.791,25
13	3.837,49	4/A	19.125,00	73.391.996,25
14	3.751,60	4/A	19.125,00	71.749.350,00
15	3.019,99	4/A	19.125,00	57.757.308,75
16	3.042,21	4/A	19.125,00	58.182.266,25
17	2.958,16	4/A	19.125,00	56.574.810,00
18	3.047,24	4/A	19.125,00	58.278.465,00
19	2.995,05	4/A	19.125,00	57.280.331,25
20	2.352,21	4/A	19.125,00	44.986.016,25
21	2.211,49	4/A	19.125,00	42.294.746,25
22	3.011,44	4/A	19.125,00	57.593.790,00
23	3.079,07	4/A	19.125,00	58.887.213,75
24	3.408,56	4/A	19.125,00	65.188.710,00
Otopark+Havuz	53.303,50	3/A	15.312,50	816.209.843,75
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			25%	538.332.694,06
Toplam				2.691.663.470,31
Genel Toplam Yapı Değeri				6.305.255.167,19

➤ **Projenin Mevcut Durum Değeri:** Arsa Değeri + Mevcut Yapı Değeri olarak hesaplanmıştır.

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri, ₺	10.908.638.150,00
Yapının Tamamlanma Oranı	64,06%
Yapının Mevcut Durum Değeri, ₺	4.039.146.460,10
Toplam Değer, ₺	14.947.784.610,10
Emlak Konut A.Ş. Payı	51,10%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	7.638.317.935,76

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri (7.638.317.935,76 ₺) Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan, projenin mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, boş arsa değeri olan **10.908.638.150,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

- **Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri:** Arsa Değeri + Yapı Değeri olarak hesaplanmıştır.

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri, ₺	10.908.638.150,00
Yapı Değeri, ₺	6.305.255.167,19
Toplam Değer, ₺	17.213.893.317,19
Emlak Konut A.Ş. Payı	51,10%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	8.796.299.485,08

6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Rapora konu projede satılabilir alanlar tarafımıza iletilen çarşaf listeden temin edilmiştir. Buna göre satılabilir alan ve toplam inşaat alanı bilgileri aşağıdaki gibidir.

Alan Bilgileri, m ²	
Parsel Yüzölçümü, m ²	73.770,28
Satılabilir Konut Alanı	150.360,72
Satılabilir Dükkan Alanı	2.064,73
Satılabilir Sosyal Tesis Alanı	965,14
Satılabilir Spor Salonu	571,34
Toplam Satılabilir Alan	153.961,93
Toplam İnşaat Alanı	289.378,31

İnşaat Projeksiyonu

Yıllar	14.11.2024	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	0%	50%	45%	15%
Tamamlanan İnşaat Alanı, m ²	0,00	144.689,16	115.751,32	28.937,83
Yıllara Göre Birim Maliyet, ₺/m ²	21.800,00	21.800,00	26.160,00	31.392,00
Yıllara Göre Maliyet, ₺	0,00	3.154.223.579,00	3.028.054.635,84	908.416.390,75

Satış Projeksiyonu

Yıllar	14.11.2024	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Konut Satış Hızı, %	0,00%	0,00%	50,00%	45,00%	5,00%
Satılan Konut Alanı, m ²	0,00	0,00	75.180,36	67.662,32	7.518,04
Dükkan, Sosyal Alan, Spor Alanı Satış Hızı, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Satılan Dükkan, Sosyal Alan, Spor Alanı, m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	3.601,21

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değerleri 203.500,00 ₺/m², dükkan için ortalama satış birim değeri 122.250,00 ₺/m², sosyal tesis alanı için ortalama satış birim değeri 99.500,00 ₺/m², spor alanı için ortalama satış birim değeri 87.500,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 50 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C. Merkez Bankası'nın uzun dönemli (17.11.2027 vadeli) devlet tahvili baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	50,00%
Kupon Faiz Oranı	20,49%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	40,98%
Piyasa Risk Primi	9,02%

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kadıköy 9. Noterliğince düzenlenen 04.06.2015 tarih ve 32589 nolu sözleşmeye göre; Değerleme konusu parseller Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 3.672.000.000,00 TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKSPGO) olarak % 51,10 oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG) olarak 1.876.392.000,00 TL + KDV, bu sözleşme'de belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %48,90 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 1.795.608.000,00 TL + KDV'dir.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	22.210.290.505,11
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	51,10
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılatı, ₺	11.349.458.448,11

Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı **11.349.458.448,11 ₺** hesaplanmıştır.

Rapora konu Nidapark İstinye Projesinin konumlu olduğu bölgede konut ve ticari nitelikli yapılaşmanın yoğun olması, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa bulunmaması, sebebiyle arsa değeri Gelir Yaklaşımı ile hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılatı, ₺	11.349.458.448,11
Geliştirilmiş Arsa Birim Değeri, ₺/m ²	153.848,66
İndirgenmiş Arsa Birim Değeri, ₺/m ²	115.386,49

Geliştirilmiş arsa değeri olan ~153.850 ₺/m², ekonomik koşullar, proje riskleri ve çevre koşulları, projenin mevcut durumu göz önünde bulundurularak %25 oranında indirgenerek turizm imarlı net parseller için arsa m² birim değeri **~115.000 ₺/m²** olarak takdir edilmiştir.

6.7 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Kat mülkiyeti kurulu olan 1353 ada 4 parsel üzerinde yer alan 11. Blok 11 nolu dükkan ile 13. Blok 2 nolu dükkan nitelikli taşınmazlar için Pazar yaklaşımı doğrultusunda bağımsız bölüm değerlemesi yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu taşınmazların konumu, büyüklüğü, ticari potansiyelleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. Takdir edilen toplam değer aşağıdaki tabloda, detaylı değer tablosu ise rapor eklerinde paylaşılmıştır.

Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan, m ²	Toplam Değer, ₺
2	152,16	23.598.644,66

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında söz konusu taşınmazın arsa/arazi vasıflı olması, proje inşaatının devam ediyor olması nedeni ile projenin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değer tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımında, arsanın değer tespitinde, bölgede yapılan emsal araştırmalarında yeterli sayı ve nitelikte arsa emsalinin olmadığı, satışta olan arsa emsallerinin konum ve imar durum bilgilerinde belirsizliğin olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple arsa değer tespitinde gelir yaklaşımı doğrultusunda proje analizi geliştirilerek arsa birim değeri hesaplanmıştır. Ayrıca taşınmazların gelir getirici mülkler olması ve projenin hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olması nedeni ile de "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu yaklaşım çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Maliyet ve Gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar sonucunda ulaşılan değerlerin birbiri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Sonuç olarak söz konusu taşınmazın mevcut durum değerinde Maliyet Yaklaşımı, tamamlanması durumundaki değeri için ise projenin hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı kabul edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Değer	Maliyet Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	14.947.784.610,10	-
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	10.908.638.150,00	-
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	17.213.893.317,19	22.210.290.505,11
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	8.796.299.485,08	11.349.458.448,11

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 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

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parseller üzerinde Nidapark İstinye projesi inşa çalışmaları devam etmektedir.

7.5 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.

7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Not: 1353 ada 4 parsel için yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm: Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Madde 22:

Birinci Fıkra a Bendi: (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.4 İmar Durum Bilgileri, 5.5 Yasal İzin ve Belgeler, 5.6 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri, 5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, 7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde” belirtilen hususlar birlikte değerlendirilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullerin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Proje ve Bağımsız Bölüm**” olarak bulunmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında yer alan 318 bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sonuç itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "**Proje ve Bağımsız Bölüm**" olarak alınmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parseller üzerinde yer alan Nidapark İstinye Projesi mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve kat mülkiyeti kurulan 2 adet bağımsız bölümün değerleri aşağıdaki tabloda, detaylı değer listesi ise rapor eklerinde sunulmuştur.

Özet Değer	KDV Hariç Değer, ₺
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	14.947.784.610,10
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	10.908.638.150,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	22.210.290.505,11
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	11.349.458.448,11
Kat Mülkiyetine Geçen 2 Adet Bağımsız Bölüm Değeri, ₺ (1353 Ada 4 Parsel - 2 Adet Dükkan)	23.598.644,66

Esra DERE
İşletme
Değerleme Uzman Yrd.
Lisans No: 929896

Gözde GEYİK VARLI
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407527

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yasin PEKTAŞ
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400446