

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ

2021/0580

09.11.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 09.11.2021 tarihinde, 20210580 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı Doruk PARS, Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara SÜRMEN ve Goncagül KIZILASLAN'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **BEYANIMIZ**

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

## YÖNETİCİ ÖZETİ

| RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RAPORU TALEP EDEN                   | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| RAPORU HAZIRLAYAN                   | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| SÖZLEŞME TARİHİ                     | 01.11.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| DEĞERLEME TARİHİ                    | 08.11.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| RAPOR TARİHİ                        | 09.11.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| RAPOR NO                            | 20210580                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ADRESİ                              | İstinye Mahallesi, 360/3, 360/64, 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11, 1352/12 ve 1353/4 Nolu Ada/Parseller, Nidapark İstinye Projesi Sarıyer / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| KOORDİNATLARI                       | 41.1129° , 29.0453°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| TAPU BİLGİLERİ                      | Mülkiyeti, Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi'nde konumlu 8 adet parsel üzerinde geliştirilmekte olan Nidapark İstinye Projesi (Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| İMAR DURUMU                         | Bkz. raporun 4.3. bölümü                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ÇALIŞMANIN TANIMI                   | Yukarıda lokasyonu belirtilen parseller üzerinde geliştirilecek Nidapark İstinye Projesinin mevcut durumdaki Pazar değerinin, mevcut durumdaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen Pazar değerinin, tamamlanması durumundaki Pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen Pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır. |

|                                                                                                       | TL               | USD            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri                                                     | 1.743.204.500,00 | 179.342.026,75 |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                                     | 2.056.981.310,00 | 211.623.591,56 |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri                          | 1.436.762.500,00 | 147.815.072,02 |
| Projenin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Bugünkü Değeri                                              | 4.878.722.717,26 | 501.926.205,48 |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin KDV Hariç Bugünkü Değeri | 2.493.027.308,52 | 256.484.291,00 |

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 9,72- TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

| RAPORU HAZIRLAYANLAR                         |                                                |                                                      |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME UZMANI                             | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI                       | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI                             |
| <b>Doruk PARS</b><br>(SPK Lisans No: 407874) | <b>Dilara SÜRMEN</b><br>(SPK Lisans No:401437) | <b>Goncagül KIZILASLAN</b><br>(SPK Lisans No:401716) |

## **Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri**

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

## **İçindekiler**

|                |                                                                                                                                 |           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BÖLÜM 1</b> | <b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>                                                                                  | <b>6</b>  |
| 1.1.           | Rapor Tarihi ve Numarası .....                                                                                                  | 6         |
| 1.2.           | Rapor Türü.....                                                                                                                 | 6         |
| 1.3.           | Raporu Hazırlayanlar.....                                                                                                       | 6         |
| 1.4.           | Değerleme Tarihi.....                                                                                                           | 6         |
| 1.5.           | Dayanak Sözleşmesi .....                                                                                                        | 6         |
| 1.6.           | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....                    | 7         |
| 1.7.           | Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler..... | 7         |
| <b>BÖLÜM 2</b> | <b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....</b>                                                                             | <b>8</b>  |
| 2.1.           | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                                     | 8         |
| 2.2.           | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                                               | 9         |
| 2.3.           | Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                              | 9         |
| <b>BÖLÜM 3</b> | <b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....</b>                                                                                           | <b>10</b> |
| 3.1.           | Türkiye Demografik Veriler .....                                                                                                | 10        |
| 3.2.           | Ekonomik Durum Genel Değerlendirme .....                                                                                        | 12        |
| 3.3.           | 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası .....                                                                                 | 15        |
| 3.4.           | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....                                                                                  | 21        |
| 3.4.1          | İstanbul İli.....                                                                                                               | 21        |
| 3.4.2.         | Sarıyer İlçesi .....                                                                                                            | 23        |
| <b>BÖLÜM 4</b> | <b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER .....</b>                                                                                    | <b>25</b> |
| 4.1.           | Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....                                                                                           | 25        |
| 4.2.           | Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri .....                                                                     | 27        |
| 4.3.           | Parsellerin İmar Bilgisi .....                                                                                                  | 30        |
| 4.4.           | Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler .....                                            | 38        |
| 4.4.1          | Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....                                                                                                  | 38        |
| 4.4.2          | Belediye İncelemesi.....                                                                                                        | 38        |
| 4.4.3.         | Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....                                                                                              | 38        |
| 4.5.           | İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....                                                                            | 39        |
| 4.6.           | Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....                                                             | 41        |
| 4.7.           | En Etkin ve Verimli Kullanımı .....                                                                                             | 41        |
| 4.8.           | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                       | 42        |
| 4.9.           | Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....                                            | 42        |
| 4.10.          | Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....                                                                 | 42        |
| 4.11.          | Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler .....                                                                                  | 42        |
| 4.12.          | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....                                                               | 45        |

|         |                                                                                  |    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| BÖLÜM 5 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....                                       | 46 |
| 5.1.    | Değerleme Yöntemleri.....                                                        | 46 |
| 5.1.1.  | Pazar Yaklaşımı .....                                                            | 46 |
| 5.1.2.  | Gelir Yaklaşımı.....                                                             | 47 |
| 5.1.3.  | Maliyet Yaklaşımı .....                                                          | 48 |
| 5.1.4.  | Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....                                          | 49 |
| BÖLÜM 6 | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....                                  | 50 |
| 6.1.    | Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti .....                                    | 50 |
| 6.2.    | Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti .....                 | 53 |
| 6.3.    | Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti .....                | 54 |
| 6.3.1.  | Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar .....       | 55 |
| 6.4.    | Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....                             | 61 |
| 6.4.1.  | Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....                               | 61 |
| 6.4.2.  | Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler ..... | 61 |
| 6.4.3.  | Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....                                     | 61 |
| 6.4.4.  | Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş.....    | 62 |
| BÖLÜM 7 | DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....                                        | 63 |

## **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

### **1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 09.11.2021 tarihinde, 2021/0580 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2. Rapor Türü**

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

### **1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz değerleme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerleme uzmanları Dilara SÜRMEN ve Goncagül KIZILASLAN tarafından hazırlanmıştır.

### **1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 09.11.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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



## **BÖLÜM 2**

## **ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

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

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

## BÖLÜM 3

## GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

### 3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.



Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

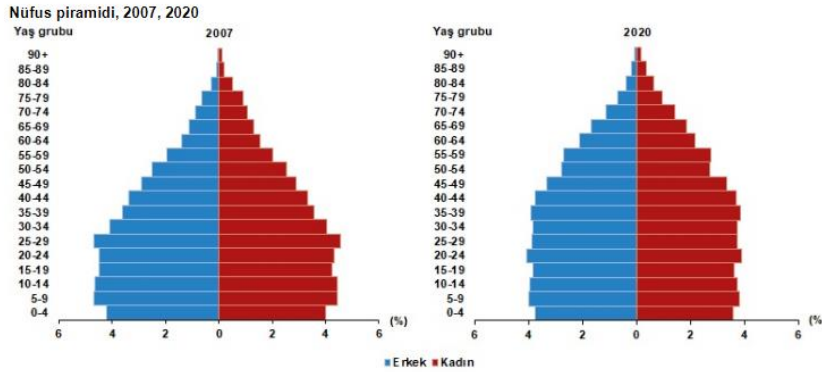
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

| İller    | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
|          |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 462 452 | 7 750 836 | 7 711 616 | 18,49                           | 18,49 | 18,49 |
| Ankara   | 5 663 322  | 2 805 877 | 2 857 445 | 6,77                            | 6,69  | 6,85  |
| İzmir    | 4 394 694  | 2 187 226 | 2 207 468 | 5,26                            | 5,22  | 5,29  |
| Bursa    | 3 101 833  | 1 550 767 | 1 551 066 | 3,71                            | 3,70  | 3,72  |
| Antalya  | 2 548 308  | 1 281 943 | 1 266 365 | 3,05                            | 3,06  | 3,04  |

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

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.



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

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortalama yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.

Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

### **3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>2</sup>**

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve yoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma unsuru olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor

<sup>2</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlardaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

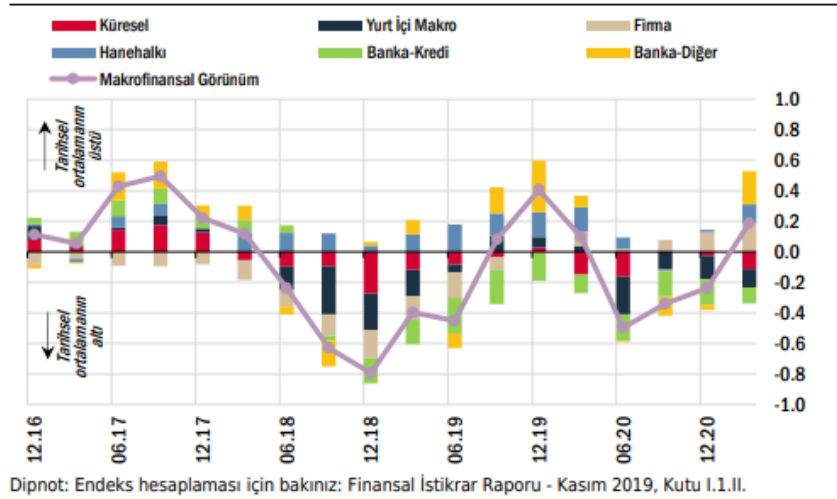
Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye'de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlara krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100'ün üzerinde yenilemektedir.

Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullanılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlandırma sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

**Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkıları)**



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel

düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

### 3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>3</sup>

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye’de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8’den %2,4’e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

#### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

| Yıl   | GSYH<br>(milyon TL) | Kişi Başı Gelir<br>(TL) | GSYH<br>(milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir<br>(Dolar) | Büyüme**<br>(%) | Yıl İçi<br>Ortalama Kur<br>(Dolar/TL) |
|-------|---------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| 2015  | 2.350.941           | 30.056                  | 861.467                | 11.085                     | 6,10            | 2,73                                  |
| 2016  | 2.626.560           | 33.131                  | 862.744                | 10.964                     | 3,30            | 3,04                                  |
| 2017  | 3.133.704           | 39.019                  | 852.618                | 10.696                     | 7,50            | 3,68                                  |
| 2018  | 3.758.316           | 46.167                  | 797.124                | 9.792                      | 3,00            | 4,71                                  |
| 2019  | 4.320.191           | 52.316                  | 760.778                | 9.213                      | 0,90            | 5,68                                  |
| 2020  | 5.047.909           | 60.537                  | 717.049                | 8.599                      | 1,80            | 7,04                                  |
| 2021* | 1.386.347           | -                       | 188.065                | -                          | 7,00            | 7,37                                  |

GSYH Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*1.Çeyrek sonu verisidir.

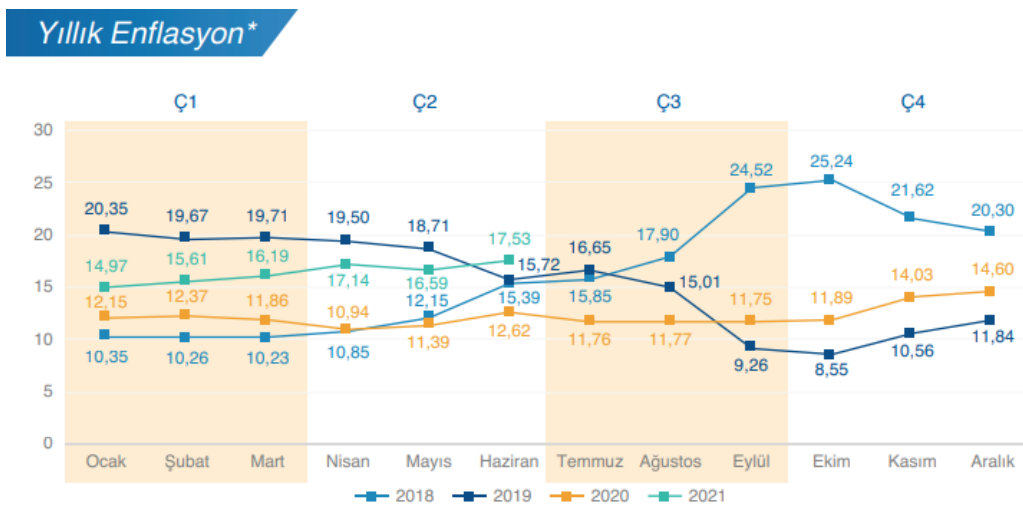
\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

<sup>4</sup> GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.



2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart'ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan'da %13,8'e yükseldikten sonra Mayıs'ta yeniden %13,2'ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## **Konut**

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılar 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

|             | İlk Satış | İkinci El Satış | Toplam Satış | İpotekli Satış | Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%) |
|-------------|-----------|-----------------|--------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Ç1'17       | 145.826   | 179.954         | 325.780      | 125.093        | 38,4                                                               |
| Ç2'17       | 150.397   | 178.186         | 328.583      | 120.282        | 36,6                                                               |
| Ç3'17       | 180.466   | 195.899         | 376.365      | 117.852        | 31,3                                                               |
| Ç4'17       | 183.009   | 195.577         | 378.586      | 109.872        | 29,0                                                               |
| 2017 Toplam | 659.698   | 749.616         | 1.409.314    | 473.099        | 33,6                                                               |
| Ç1'18       | 138.777   | 165.100         | 303.877      | 89.380         | 29,4                                                               |
| Ç2'18       | 160.100   | 182.055         | 342.155      | 112.425        | 32,9                                                               |
| Ç3'18       | 167.198   | 189.161         | 356.359      | 54.478         | 15,3                                                               |
| Ç4'18       | 185.497   | 187.510         | 373.007      | 20.537         | 5,5                                                                |
| 2018 Toplam | 651.572   | 723.826         | 1.375.398    | 276.820        | 20,1                                                               |
| Ç1'19       | 107.859   | 148.574         | 256.433      | 38.189         | 14,9                                                               |
| Ç2'19       | 98.295    | 151.068         | 249.363      | 44.696         | 17,9                                                               |
| Ç3'19       | 130.958   | 228.719         | 359.677      | 105.023        | 29,2                                                               |
| Ç4'19       | 174.570   | 308.686         | 483.256      | 144.600        | 29,9                                                               |
| 2019 Toplam | 511.682   | 837.047         | 1.348.729    | 332.508        | 24,7                                                               |
| 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                                                               |

2021 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle Anı karşılığı yapılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

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

## Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir.

Mayıs 2021’de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62’den %17,40’a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38’den %11,7’ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.

### **Ofis ve Ticari Gayrimenkul**

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılrken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m<sup>2</sup> olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15’ini yenilemeler oluştururken, %8’i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleşmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m<sup>2</sup>, Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m<sup>2</sup>, Trump Tower), Nokia (3.560 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m<sup>2</sup>, Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m<sup>2</sup>, DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m<sup>2</sup>, Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

#### **AVM**

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde olan kiralabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m<sup>2</sup> seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m<sup>2</sup> kiralabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

### 3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.4.1 İstanbul İli<sup>4</sup>

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



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

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

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

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

<sup>4</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

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

| Yıl  | İstanbul Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|-----------------|--------------|--------------|
| 2020 | 15.462.452      | 7.750.836    | 7.711.616    |
| 2019 | 15.519.267      | 7.790.256    | 7.729.011    |
| 2018 | 15.067.724      | 7.542.231    | 7.525.493    |
| 2017 | 15.029.231      | 7.529.491    | 7.499.740    |
| 2016 | 14.804.116      | 7.424.390    | 7.379.726    |
| 2015 | 14.657.434      | 7.360.499    | 7.296.935    |
| 2014 | 14.377.018      | 7.221.158    | 7.155.860    |
| 2013 | 14.160.467      | 7.115.721    | 7.044.746    |
| 2012 | 13.854.740      | 6.956.908    | 6.897.832    |
| 2011 | 13.624.240      | 6.845.981    | 6.778.259    |
| 2010 | 13.255.685      | 6.655.094    | 6.600.591    |
| 2009 | 12.915.158      | 6.498.997    | 6.416.161    |
| 2008 | 12.697.164      | 6.386.772    | 6.310.392    |
| 2007 | 12.573.836      | 6.291.763    | 6.282.073    |

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

### 3.4.2. Sarıyer İlçesi <sup>5</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>5</sup> Sarıyer ve Kağıthane İlçesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.



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

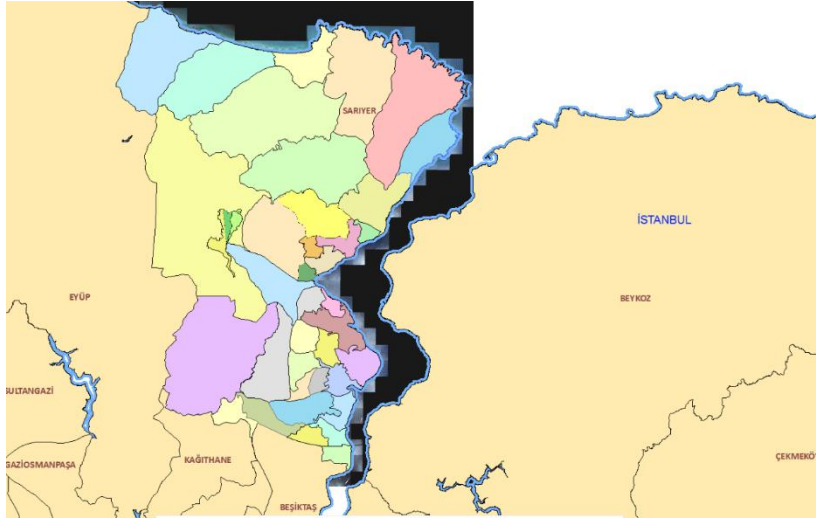
Karadeniz’den İstanbul Boğazı girişte, Garipçe ve Rumelifeneri kaleleri karşılamaktadır. Boğaz açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denilmektedir. Boğaz kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Sahildeki en önemli koılar Büyükdere, Tarabya ve İstinye; başlıca burun ise Yeniköy’dür.

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

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

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

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



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

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

## **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER**

### **4.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu**

Değerlemeye konu Nidapark İstinye Projesi, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi'nde konumlu 360/3, 360/64, 380/18, 380/38, 380/84, 1352/11, 1352/12 ile 1353/4 nolu parseller üzerinde konumlanmaktadır.

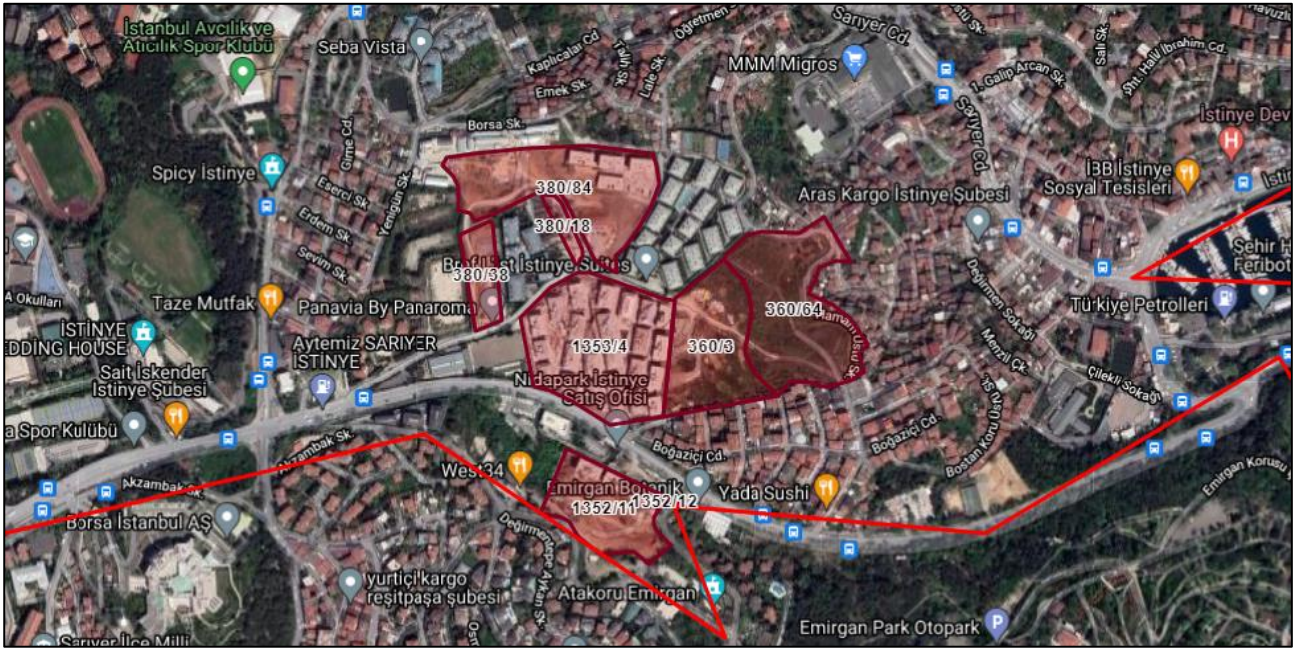
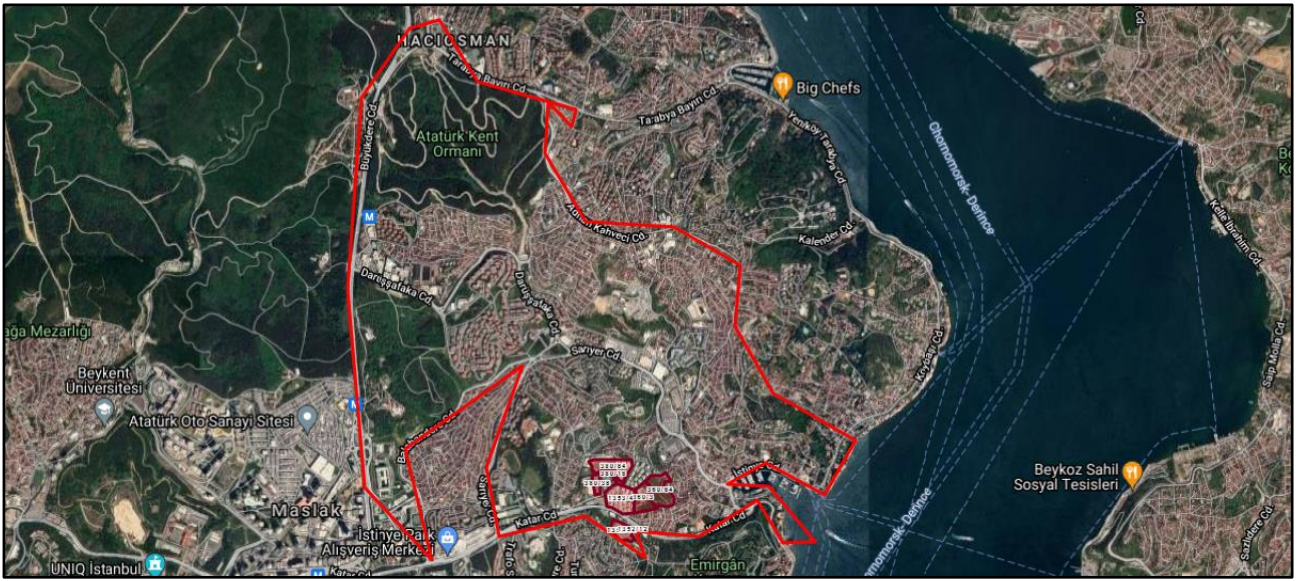
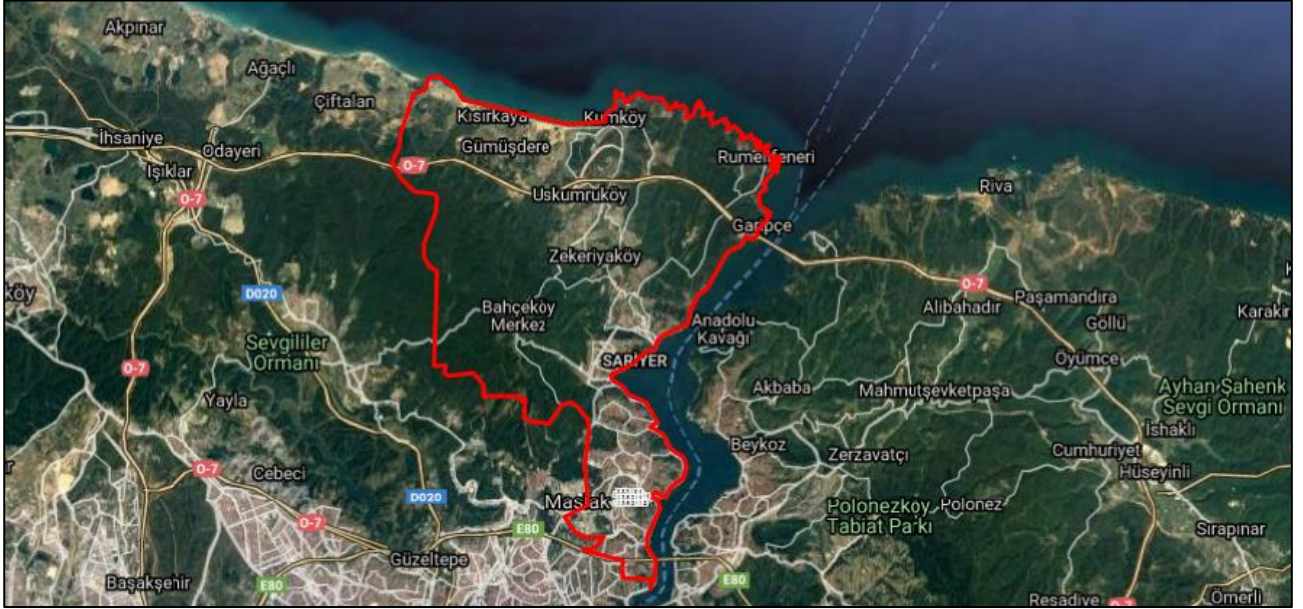
Rapor konusu projenin konumlu olduğu parsellere Katar Caddesi üzerinden ulaşılabilir. Katar Caddesi üzerinden kuzey yönde Tepe Üstü Sokak istikametine dönülerek taşınmazlara ulaşılır.

Parsellerin yakın çevresinde, Emirgan Korusu, İstinye Park AVM, İstanbul Teknik Üniversitesi Maslak Kampüsü, Enka Sadi Gürçelik Spor Tesisi, Koç Üniversitesi İstinye Kampüsü, Özel Enka Lisesi, Amerikan Konsoloslugu, İstanbul Avcılık Atıcılık Spor Kulübü, Sarıyer İlçe Emliyet Müdürlüğü, List İstinye Suites, İstinye Kadir Has Villaları, Takad Sitesi, İstinye Boğaziçi Sitesi ve Seba Royal Konakları yer almaktadır.

Bölge Sarıyer Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ayrıca bölgede altyapı sistemleri tamamlanmış durumdadır.









#### 4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

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

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

| TAPU KAYITLARI |        |           |          |                   |         |                                     |                                |           |            |             |
|----------------|--------|-----------|----------|-------------------|---------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------|------------|-------------|
| Sıra No        | Ada No | Parsel No | Niteliği | Yüzölçümü (m²)    | HİSSESİ | Emlak GYO A.Ş. Hissesine Düşen (m²) | Cilt No                        | Sahife No | Yevmiye No | Tapu Tarihi |
| 1              | 360    | 3         | Tarla    | 19.877,09         | 1/1     | 19.877,09                           | 3                              | 281       | 10041      | 11.10.2016  |
| 2              | 360    | 64        | Tarla    | 27.980,00         | 1/1     | 27.980,00                           | 9                              | 829       | 5458       | 12.06.2014  |
| 3              | 380    | 18        | Tarla    | 1.719,96          | 1/1     | 1.719,96                            | 6                              | 584       | 10041      | 11.10.2016  |
| 4              | 380    | 38        | Tarla    | 5.895,10          | 1/1     | 5.895,10                            | 13                             | 1254      | 10041      | 11.10.2016  |
| 5              | 380    | 84        | Arsa     | 26.212,23         | 1/1     | 26.212,23                           | Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir. |           |            |             |
| 6              | 1352   | 11        | Arsa     | 15.280,78         | 1/1     | 15.280,78                           | Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir. |           |            |             |
| 7              | 1352   | 12        | Arsa     | 244,84            | 1/1     | 244,84                              | 35                             | 3375      | 6065       | 21.06.2017  |
| 8              | 1353   | 4         | Arsa     | 32.277,27         | 1/1     | 32.277,27                           | Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir. |           |            |             |
|                |        |           |          | <b>129.487,27</b> |         |                                     | <b>129.487,27</b>              |           |            |             |

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

##### 3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

##### 380 Ada 84 Parsel üzerinde yer alan taşınmazların üzerinde;

##### Beyanlar Hanesi:

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

**Şerhler Hanesi:**

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

**1352 Ada 11 Parselde yer alan taşınmazların üzerinde;**

**Beyanlar Hanesi:**

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

**Eklenti Bilgileri:**

- Depo: Teknik Hacim - Su Deposu (05/10/2017 Tarih 9432 Yevmiye)

**Şerhler Hanesi:**

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

**6.blok 2.kat 9 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;**

- İhtiyati Tedbir: İstanbul 1. Tüketici Mahkemesi'nin 30/04/2021 tarih 2021/202 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:Tapu iptali ve tescil davası nedeniyle)(03.05.2021 tarih 8163 yevmiye)

**1353 Ada 4 Parselde yer alan taşınmazlar üzerinde;**

**Beyanlar Hanesi:**

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

**Şerhler Hanesi:**

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

**Eklenti Bilgileri:**

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

**1352 ada 12 parsel üzerinde;**

**Beyanlar Hanesi:**

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

**380 ada 38 parsel üzerinde;**

**Beyanlar Hanesi:**

- Hasan Satıra ait binanın yıktırılmasına dair karar dosyasındadır. 31/01/1997 197 Sayı
- İbrahim Kalaycının el atmanın önlenmesine dair karar dosyasındadır. 31.01.1997 198 Sayı

**360 ada 3 parsel, 360 ada 64 parsel, 380 ada 18 parsel üzerinde** herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

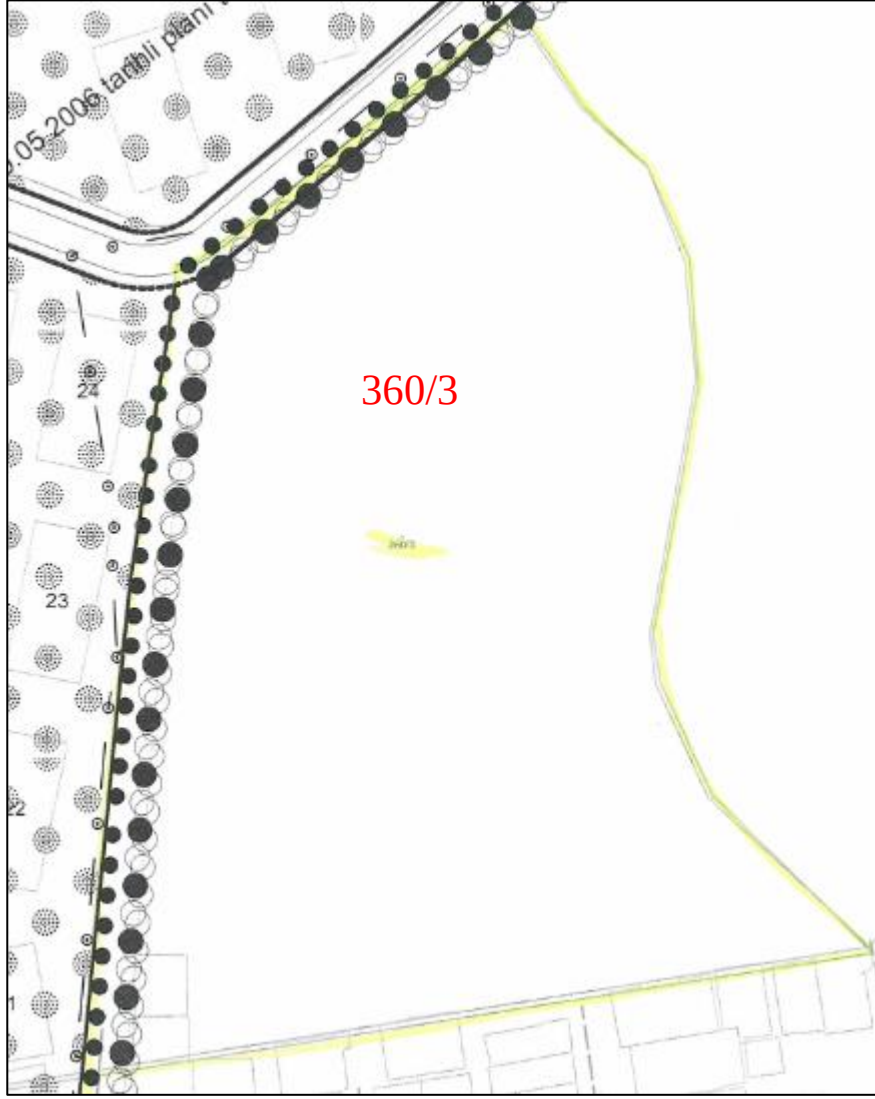
#### 4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

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

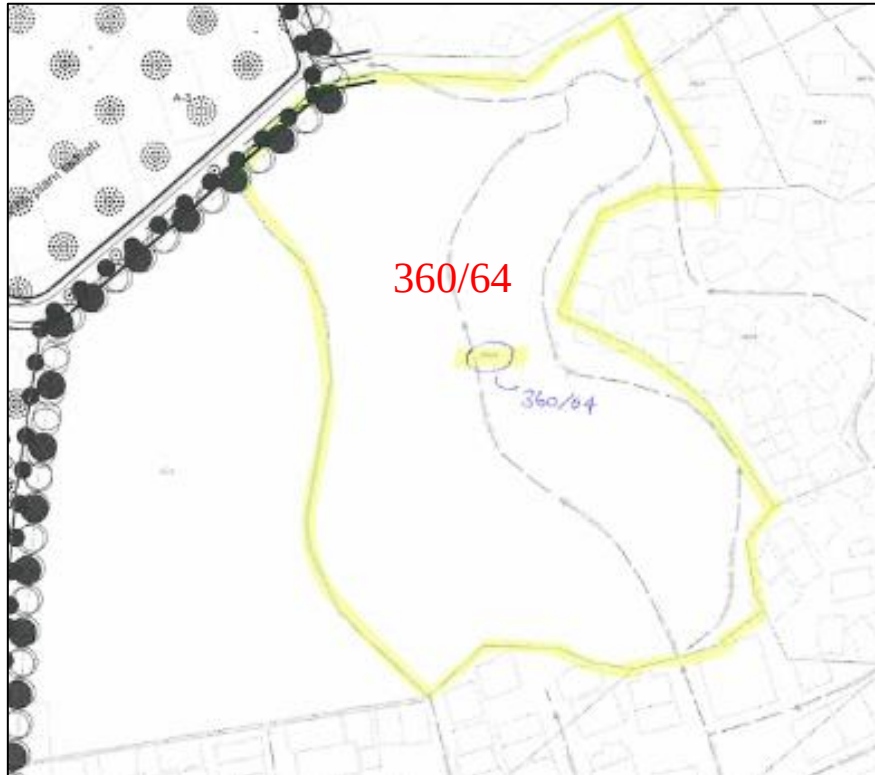
Parsellerin imar fonksiyonu ve yapılaşma şartlarına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

| SIRA NO | ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m²)    | İMAR FONKSİYONU    | YAPILAŞMA ŞARTLARI                                       |
|---------|--------|-----------|-------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|
| 1       | 360    | 3         | 19.877,09         | Park               | -                                                        |
| 2       | 360    | 64        | 27.980,00         | Park               | -                                                        |
| 3       | 380    | 18        | 1.719,96          | Turizm Tesis Alanı | Avan proje<br>(E:1.00, Hmaks:9.50)                       |
| 4       | 380    | 38        | 5.895,10          | Eğitim Tesis Alanı | -                                                        |
| 5       | 380    | 84        | 26.212,23         | Turizm Tesis Alanı | Avan proje<br>(E:1.00, Hmaks:9.50)                       |
| 6       | 1352   | 11        | 15.280,78         | Turizm Tesis Alanı | Avan proje<br>(E:1.00, Hmaks:9.50)                       |
| 7       | 1352   | 12        | 244,84            | Turizm Tesis Alanı | Yatak ünitesi yapılmamak şartıyla<br>(E:0.10, Taks:0.05) |
| 8       | 1353   | 4         | 32.277,27         | Turizm Tesis Alanı | Avan proje<br>(E:1.00, Hmaks:9.50)                       |
|         |        |           | <b>129.487,27</b> |                    |                                                          |

### 360 Ada 3 Nolu Parsel

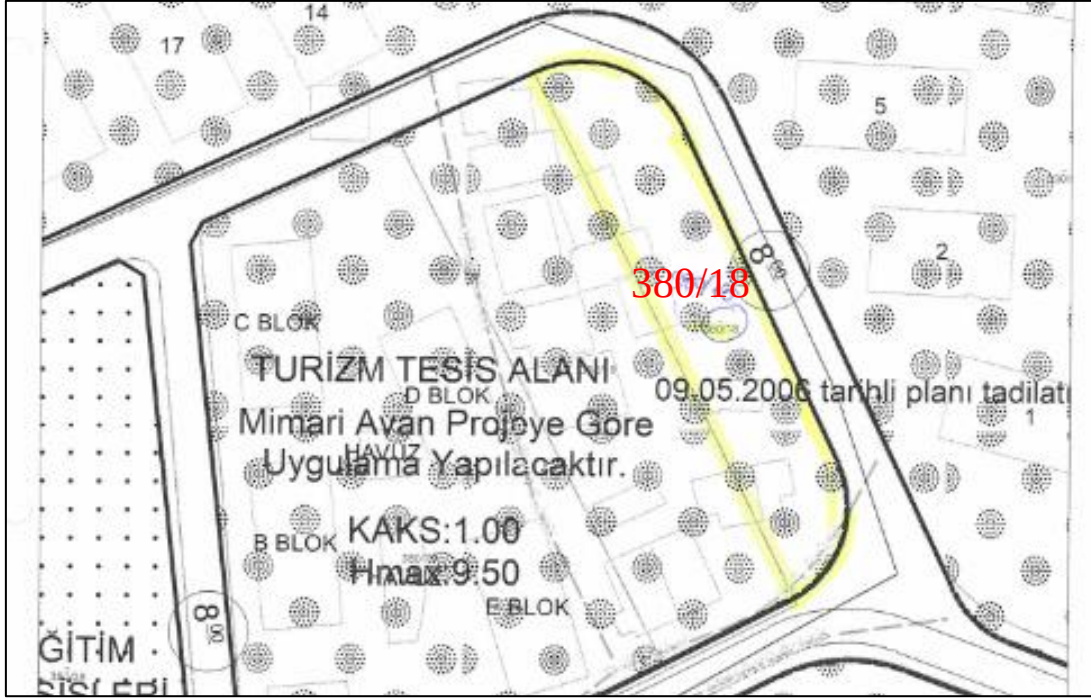


### 360 Ada 64 Nolu Parsel

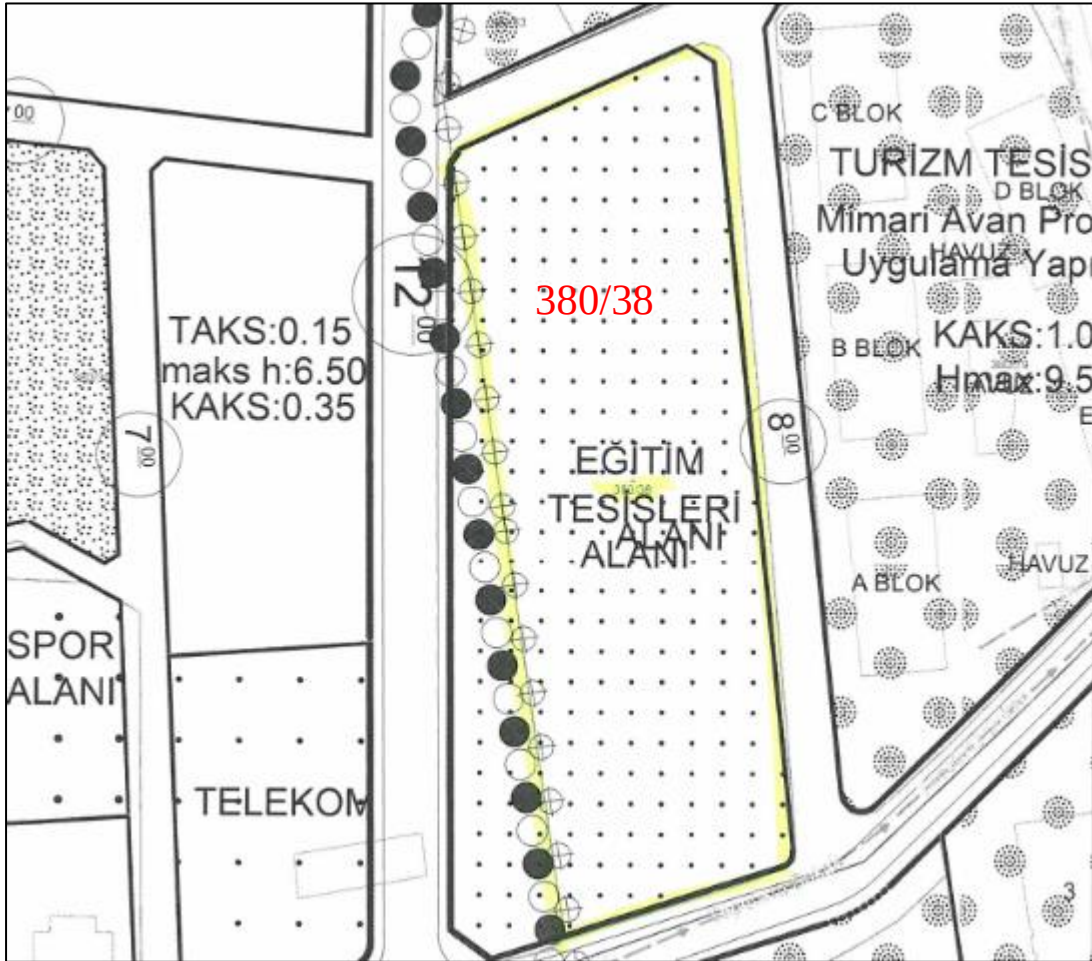




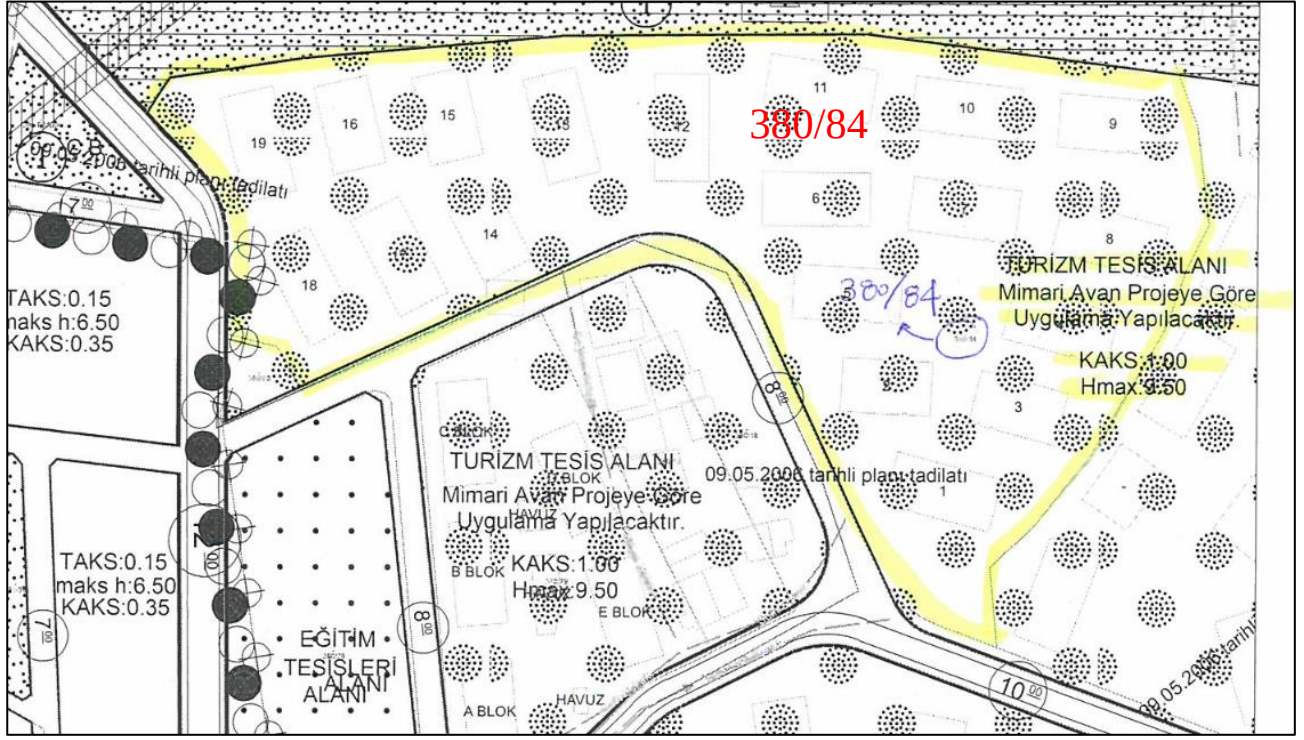
### 380 Ada 18 Nolu Parsel



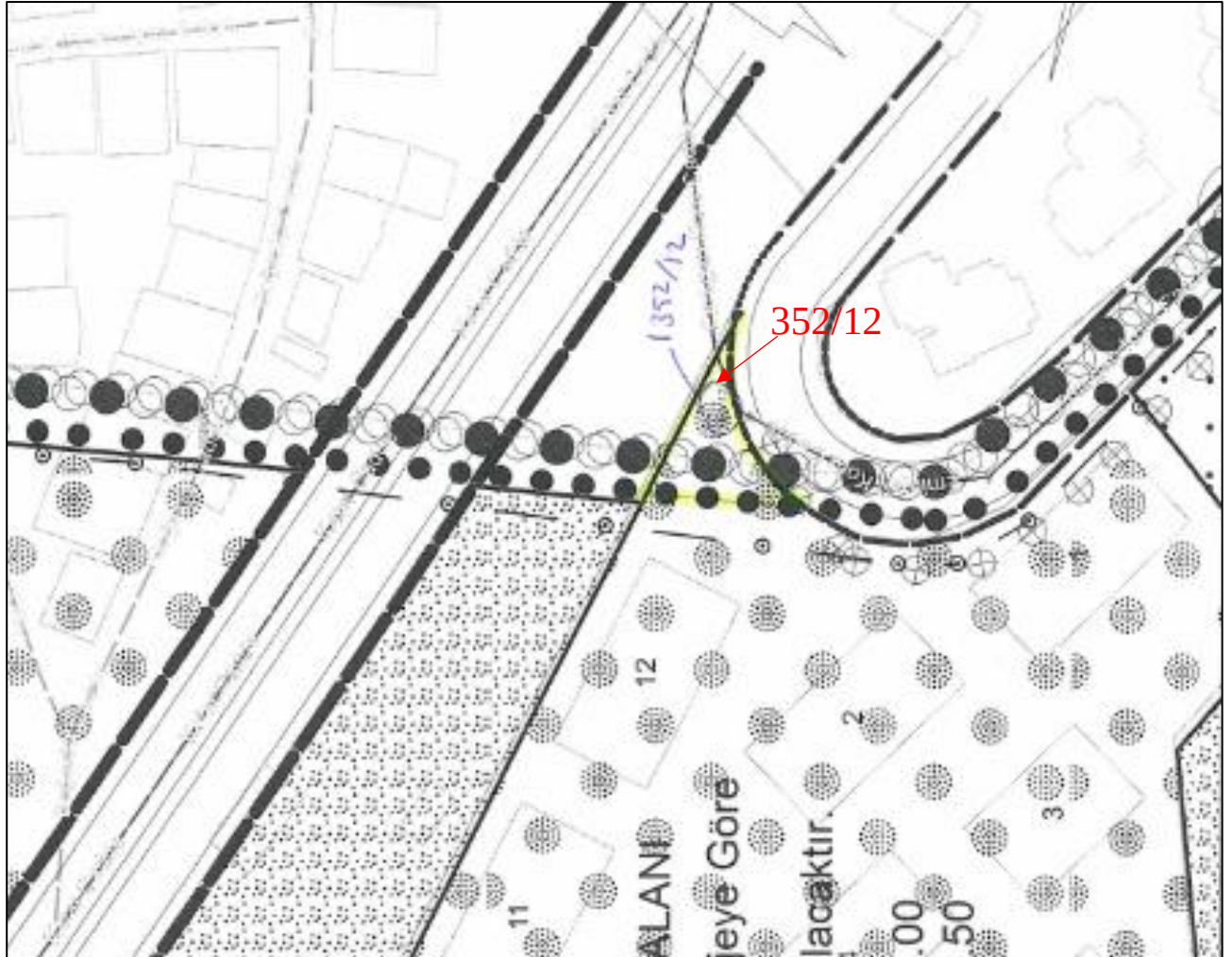
### 380 Ada 38 Nolu Parsel



### 380 Ada 84 Nolu Parsel

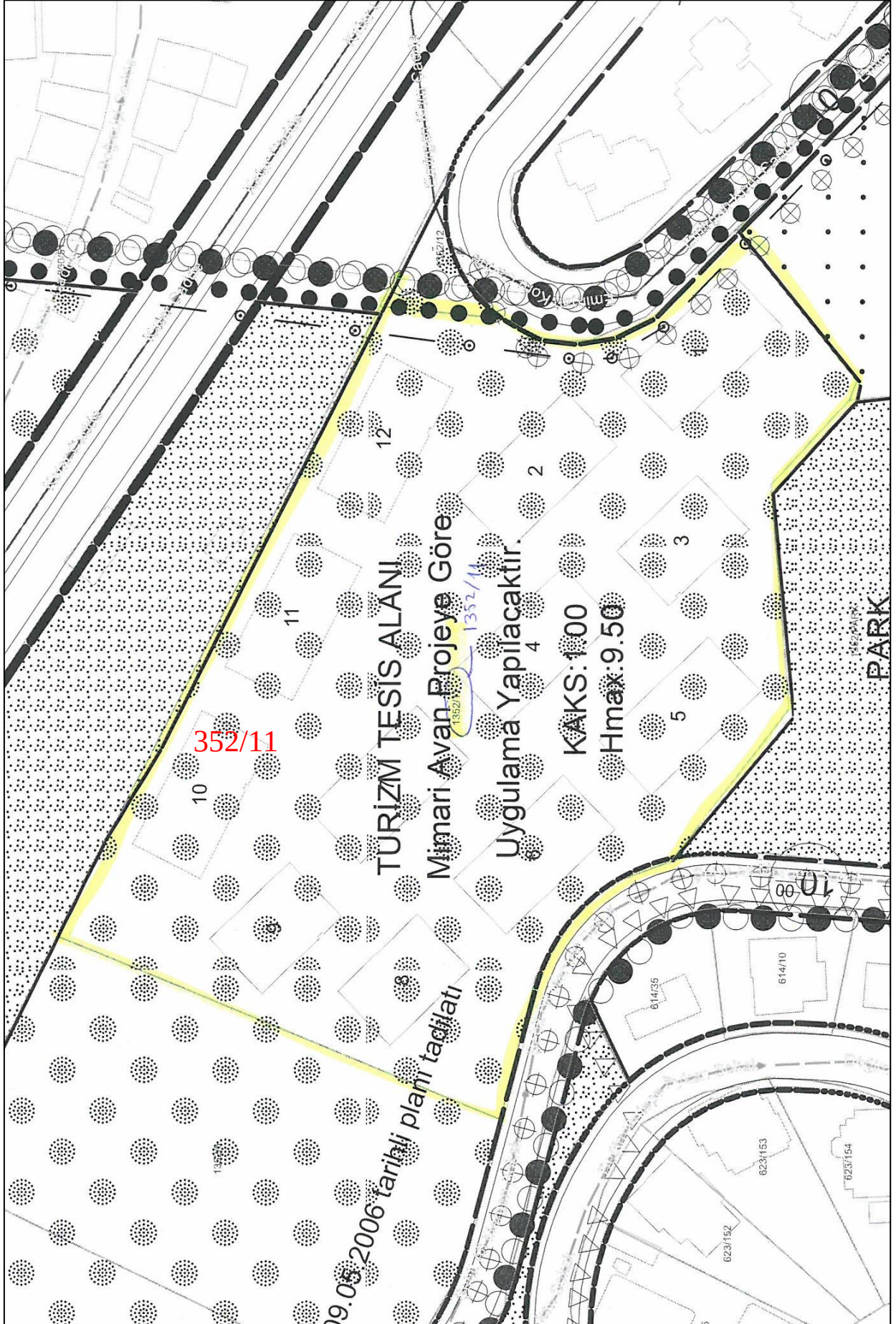


### 1352 Ada 12 Nolu Parsel

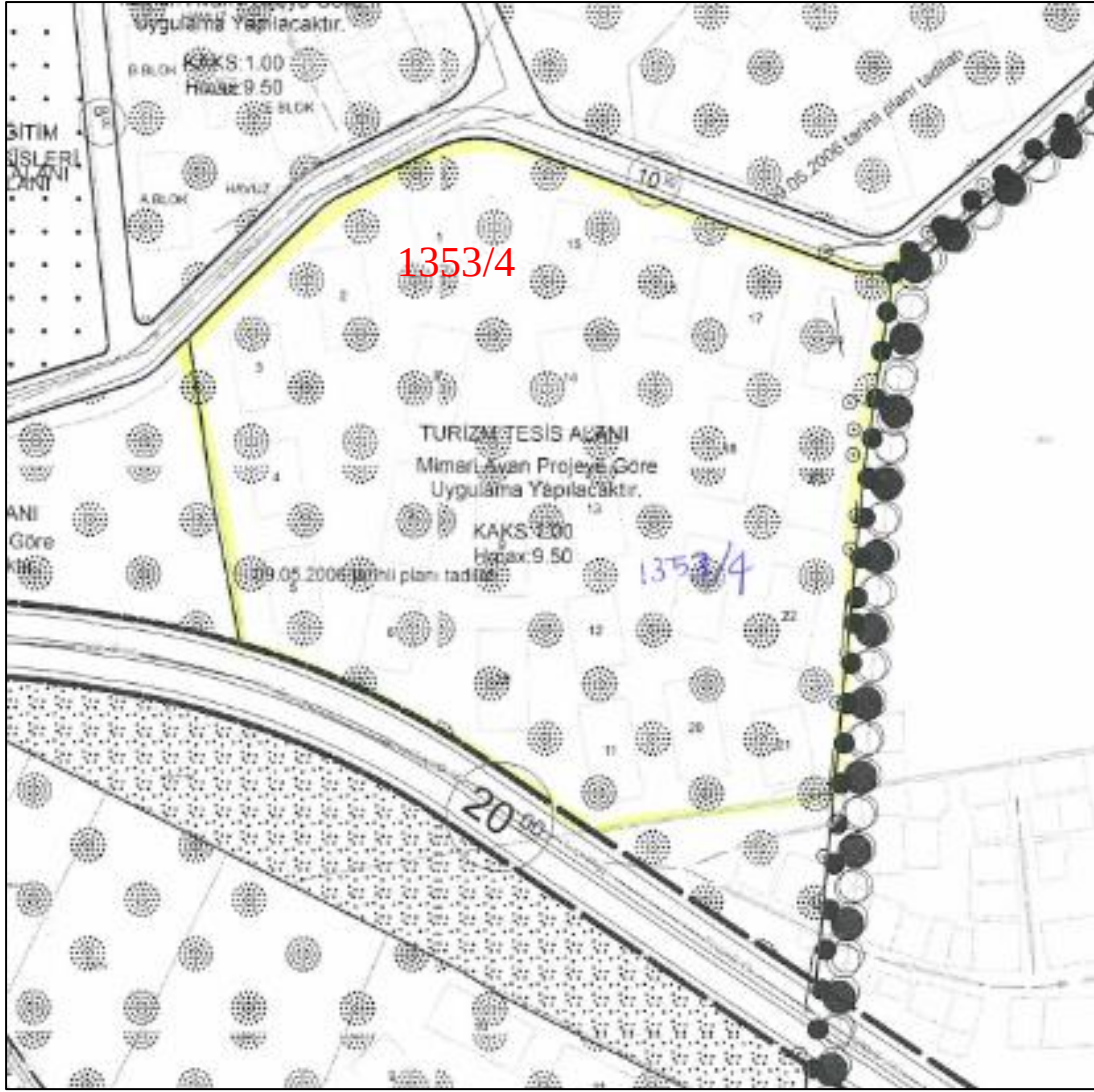




**1352 Ada 11 Nolu Parsel**



### 1353 Ada 4 Nolu Parsel



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

1. Tüm fonksiyonlara ait avan projeler ilçe belediyesi nin olumlu görüşü, Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge kurulu onayına sunularak uygulama yapılacaktır.
2. İdari tesis alanı, eğitim tesis alanı ve belediye hizmet alanı nında boğaziçi peyzaj ve silüetindeki durumuna bağlı olarak 2960 sayılı yasaya uygun bina yüksekliğini aşmamak üzere hazırlanacak avan projelerde ilçe belediyesinin olumlu görüşü, büyükşehir belediyesi ve koruma bölge kurulu onayına sunularak uygulama yapılacaktır.(lejant: mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.)
3. Bu planda açıklanmamış hususlarda öncelikle 29.07.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar plan notları ve İstanbul İmar Yönetmeliği ile Otopark Yönetmeliği geçerlidir.
4. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 03.01.2003 tarihinde onaylanmış Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi İmar Planlarına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu ve eki yerleşime uygunluk haritaları, uygulama imar planı paftaları ile karşılaştırılmadan uygulama yapılamaz. İmar uygulamasında söz konusu rapor ve eki paftalarda belirtilen hususlara aynen uyulacaktır.



5. Günübirlik turizm tesis alanlarında yapılanma şartları Kaks:0,40, h:6,50m. dir. Bu alanlarda turizm tesislerinin belgelendirilmesi ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte tanımlanan günübirlik turizm tesisi şartlarına göre hazırlanacak avan projeler ilçe belediyesinin olumlu görüşü Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulu onayına sunularak uygulama yapılacaktır.(lejant:mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.)
6. Bina çekme mesafeleri 5m. den az olamaz.
7. Turizm tesisi alanlarında bodrum katlarda yer alacak restoran, bar, kafeterya vb. Kullanımların %50'si emsale dâhil edilir.
8. Planda belirtilen teknik ve sosyal alt yapı alanları ile yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
9. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlardan (İSKİ, TEK, UKM, vb.) görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
10. İmar planlarında İmar Kanununun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapılp belediye encümenince onaylanmadan kesinleşen parselasyon planlarına göre tapu sicilinde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez.
11. Ağaç revizyonu uygulama aşamasında yapılacak ve mevcut ağaçlar korunacaktır.
12. Planlama alanında uygulama 2960 sayılı yasa gereği bürüt alan üzerinden yapılacaktır.
13. Devlet, belediye ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından bu planın onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştıran veya İmar Kanununun 18. maddesi hükümlerince düzenleme ortaklık payı olarak düşülen ve tapu sicilinde adı geçen idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal teknik alt yapı alanları ile aktif yeşil alanlar saklıdır.
14. Her bölgede bir blok için verilen cephe ve derinliklerden çıkan toplam taban alanını geçmemek ve diğer koşulları sağlamak kaydıyla birden fazla bina yapılacak parsellerde blok şekli ve ebadı; çevre teşekkülü büyüklükleri dikkate alınarak belirlenecektir. Bu alanlarda blok sayısı, blok ölçüleri, blok arası mesafesi, çekme mesafesi vb. Doğal ve yerleşme dokusuna etki eden tüm yerleşme koşulları topoğrafya, görünüm, estetik ve silüet açısından irdelenerek imar planı doğrultusunda hazırlanan avan projeleri; ilçe belediyesinin olumlu görüşü, büyükşehir belediyesi ve koruma bölge kurulu onayına sunularak uygulama yapılacaktır.
15. Turizm tesis alanında yapılacak tesislerin “turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmeliğe” uygunluğu zorunludur.(lejant: mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Kaks:1.00, h:9,50m.)
16. Turizm tesis alanlarında yapılara kot yapının araziye oturduğu alanın köşe koordinatlarının ortalamasından verilir.
17. Belediye hizmet alanlarında yalnızca kültürel ve sosyal tesisler yapılabilir.

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

- Boğaziçi, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri'ni düzenleyen 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 3194 Sayılı Yasa ile değişik 48. madde hükümleri Uyarınca "Geri Görünüm Bölgesi'nde Taban Alanı Katsayısı (T.A.K.S.) azami %15 ve 4 katı (H:12,50m.irtifai), "Etkilenme" Bölgesi'nde ise Taban Alanı Katsayısı (T.A.K.S.) azam%15 ve 5 katı (H:15,50 m. İrtifai) geçmemek şartı ile konut yapılabilir. Bu nedenle, bu planın onay tarihinden önce onaylanmış her ölçekteki Mevzii İmar Planlarının yukarıda belirtilen yasa hükümlerine aykırı hükümleri uygulanamaz. Boğaziçi'nin doğal peyzaj ve siluet karakterinin korunabilmesi amacıyla nazım planda belirlenmiş olan siluet alanlarında, Taban Alan Katsayısı (TAKS) en çok 0.15, Kat Alanı Kat Sayısı (K.A.K.S.) en çok 0,35, bina yüksekliği en çok H:6.50 m. yi geçemez
- Konut alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre cephesi yeterli olmayan parseller, komşu parsellerin biri, gerekirse her ikisiyle istenirse tevhit edilecektir. Planda verilen TAKS değerine göre binanın taban alanı 50 m<sup>2</sup> den düşük olduğu durumlarda bina boyutları, boğaz silueti ve görünümüne uygun düşmeyeceğinden aynı şartlardaki komşu parselde ikiz yapılaşma nizamı getirilir. Bunların dışında, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabi olacaktır.
- Mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan ve planda yeşil alan ile diğer sosyal donatı Alanlarına ayrılmış olan alanların dışındaki yerlerde, 2960 sayılı Boğaziçi yasasına göre mülkiyet sorunu çözülmeden planda verilen irtifalar ve emsaller uygulanamaz.

### **UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

#### **KONUT ALANLARI**

Her bölgede bir blok için verilen cephe ve derinliklerinden çıkan toplam taban alanı geçmemek ve diğer koşulları sağlamak kaydıyla birden fazla bina yapılacak parsellerde blok şekli ve ebadı, çevre teşekkülü büyüklükleri dikkate alınarak belirlenecektir. Uygulama İmar Planları doğrultusunda hazırlanacak bu tür özellik arz eden konut alanlarındaki avan projeler yerleşme, blok sayısı, blok ölçüleri, blok arası mesafesi, çekme mesafesi vb. doğal ve yerleşme dokusuna etki eden tüm yerleşme koşulları, topografya, görünüm estetik ve siluet açısından ilgili belediyesinin uygun görüşü alındıktan sonra Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun uygun görüşü alınarak onaylanacaktır.

#### **Onanlı Mevzii İmar Planları Geçerli Alanlar**

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



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

##### 4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

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

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

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

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

##### 4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

| İMAR UYGULAMASI ÖNCESİ PARSELLER VE DÜZENLEMeye GİREN MİKTARLARI |           |                           |                          |
|------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|--------------------------|
| ADA NO                                                           | PARSEL NO | DÜZ. GİRMEYEN MİKTAR (m²) | DÜZEN. GİREN MİKTAR (m²) |
| 360                                                              | 3         | 19877,09                  | 33668,91                 |
| 380                                                              | 17        | 0,00                      | 18166,00                 |
| 380                                                              | 18        | 1719,96                   | 13765,04                 |
| 380                                                              | 38        | 5895,10                   | 21899,90                 |
| 380                                                              | 39        | 19940,86                  | 199,14                   |

| İMAR UYGULAMASI SONRASI OLUŞAN PARSELLER |           |                             |
|------------------------------------------|-----------|-----------------------------|
| ADA NO                                   | PARSEL NO | TESCİLE ESAS YÜZ ÖLÇÜM (m²) |
| 360                                      | 3         | 19.877,09                   |
| 380                                      | 18        | 1.719,96                    |
| 380                                      | 38        | 5.895,10                    |
| 380                                      | 80        | 427,49                      |
| 380                                      | 81        | 322,66                      |
| 380                                      | 82        | 406,71                      |
| 380                                      | 83        | 352,59                      |
| 380                                      | 84        | 26.212,23                   |
| 1353                                     | 4         | 32.277,27                   |

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

#### 4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

| YENİ YAPI RUHSATLARI |                |                |             |               |             |                   |                   |                |                  |
|----------------------|----------------|----------------|-------------|---------------|-------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|
| SIRA NO              | ADA/ PARSEL NO | BLOK NO        | RUHSAT NOSU | RUHSAT TARİHİ | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m²) | B. BÖLÜM NİTELİĞİ | B. BÖLÜM ADEDİ | TOPLAM KAT ADEDİ |
| 1                    | 380/84         | 1              | 78          | 14.7.2017     | 4A          | 2.991,22          | OTEL              | 12             | 7                |
| 2                    | 380/84         | 2              | 78/1        | 14.7.2017     | 4A          | 2.616,00          | OTEL              | 9              | 6                |
| 3                    | 380/84         | 3              | 78/2        | 14.7.2017     | 4A          | 2.608,49          | OTEL              | 9              | 6                |
| 4                    | 380/84         | 4              | 78/3        | 14.7.2017     | 4A          | 3.164,61          | OTEL              | 12             | 6                |
|                      |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ   | 3              |                  |
| 5                    | 380/84         | 5              | 78/4        | 14.7.2017     | 4A          | 3.347,83          | OTEL              | 12             | 6                |
|                      |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ   | 2              |                  |
| 6                    | 380/84         | 6              | 78/5        | 14.7.2017     | 4A          | 3.041,83          | OTEL              | 12             | 5                |
| 7                    | 380/84         | 7              | 78/6        | 14.7.2017     | 4A          | 3.068,71          | OTEL              | 12             | 5                |
| 8                    | 380/84         | 8              | 78/7        | 14.7.2017     | 4A          | 3.014,94          | OTEL              | 12             | 5                |
| 9                    | 380/84         | 9              | 78/8        | 14.7.2017     | 4A          | 3.056,60          | OTEL              | 12             | 5                |
| 10                   | 380/84         | 10             | 78/9        | 14.7.2017     | 4A          | 3.065,53          | OTEL              | 12             | 5                |
| 11                   | 380/84         | 11             | 78/10       | 14.7.2017     | 4A          | 3.080,94          | OTEL              | 12             | 5                |
| 12                   | 380/84         | 12             | 78/11       | 14.7.2017     | 4A          | 3.187,34          | OTEL              | 10             | 6                |
|                      |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ   | 1              |                  |
| 13                   | 380/84         | 13             | 78/12       | 14.7.2017     | 4A          | 3.022,14          | OTEL              | 10             | 5                |
| 14                   | 380/84         | 14             | 78/13       | 14.7.2017     | 4A          | 2.284,80          | OTEL              | 8              | 6                |
| 15                   | 380/84         | 15             | 78/14       | 14.7.2017     | 4A          | 2.574,58          | OTEL              | 9              | 6                |
| 16                   | 380/84         | 16             | 78/15       | 14.7.2017     | 4A          | 2.562,02          | OTEL              | 9              | 6                |
| 17                   | 380/84         | 17             | 78/16       | 14.7.2017     | 4A          | 3.024,45          | OTEL              | 10             | 7                |
| 18                   | 380/84         | 18             | 78/17       | 14.7.2017     | 4A          | 2.984,79          | OTEL              | 10             | 7                |
| 19                   | 380/84         | 19             | 78/18       | 14.7.2017     | 4A          | 2.951,52          | OTEL              | 10             | 6                |
| 20                   | 380/84         | OTOPARK        | 78/19       | 14.7.2017     | 3A          | 43.990,09         | ORTAK ALAN        | 0              | 0                |
|                      |                |                |             |               |             |                   | BİNA DIŞI YAPI    | 0              |                  |
| 21                   | 380/84         | İSTİNAT DUVARI | 78/20       | 14.7.2017     | 2A          | 844,71            | BİNA DIŞI YAPI    | 0              | 0                |
| 22                   | 1353/4         | 1              | 79          | 14.7.2017     | 4A          | 2.973,84          | OTEL              | 10             | 6                |
| 23                   | 1353/4         | 2              | 79/1        | 14.7.2017     | 4A          | 3.023,37          | OTEL              | 10             | 7                |
| 24                   | 1353/4         | 3              | 79/2        | 14.7.2017     | 4A          | 2.676,34          | OTEL              | 9              | 6                |
|                      |                |                |             |               |             |                   | BİNA DIŞI YAPI    | 0              |                  |
| 25                   | 1353/4         | 4              | 79/3        | 14.7.2017     | 4A          | 2.395,13          | OTEL              | 5              | 6                |
|                      |                |                |             |               |             |                   | BİNA DIŞI YAPI    | 0              |                  |
| 26                   | 1353/4         | 5              | 79/4        | 14.7.2017     | 4A          | 2.586,94          | OTEL              | 9              | 5                |
|                      |                |                |             |               |             |                   | BİNA DIŞI YAPI    | 0              |                  |
| 27                   | 1353/4         | 6              | 79/5        | 14.7.2017     | 4A          | 2.254,04          | OTEL              | 7              | 6                |
| 28                   | 1353/4         | 7              | 79/6        | 14.7.2017     | 4A          | 3.054,98          | OTEL              | 10             | 6                |
| 29                   | 1353/4         | 8              | 79/7        | 14.7.2017     | 4A          | 3.086,53          | OTEL              | 7              | 6                |
| 30                   | 1353/4         | 9              | 79/8        | 14.7.2017     | 4A          | 3.022,12          | OTEL              | 10             | 6                |
| 31                   | 1353/4         | 10             | 79/9        | 14.7.2017     | 4A          | 3.248,91          | OTEL              | 10             | 5                |
|                      |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ   | 1              |                  |
| 32                   | 1353/4         | 11             | 79/10       | 14.7.2017     | 4A          | 2.979,45          | OTEL              | 10             | 7                |
| 33                   | 1353/4         | 12             | 79/11       | 14.7.2017     | 4A          | 2.303,55          | OTEL              | 8              | 7                |
| 34                   | 1353/4         | 13             | 79/12       | 14.7.2017     | 4A          | 3.420,60          | OTEL              | 10             | 6                |
|                      |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ   | 3              |                  |
| 35                   | 1353/4         | 14             | 79/13       | 14.7.2017     | 4A          | 3.784,57          | OTEL              | 10             | 6                |
|                      |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ   | 2              |                  |
| 36                   | 1353/4         | 15             | 79/14       | 14.7.2017     | 4A          | 2.539,89          | OTEL              | 9              | 6                |
| 37                   | 1353/4         | 16             | 79/15       | 14.7.2017     | 4A          | 3.038,59          | OTEL              | 10             | 5                |
| 38                   | 1353/4         | 17             | 79/16       | 14.7.2017     | 4A          | 2.956,95          | OTEL              | 10             | 5                |
| 39                   | 1353/4         | 18             | 79/17       | 14.7.2017     | 4A          | 3.045,87          | OTEL              | 10             | 6                |
| 40                   | 1353/4         | 19             | 79/18       | 14.7.2017     | 4A          | 2.987,54          | OTEL              | 10             | 6                |
| 41                   | 1353/4         | 20             | 79/19       | 14.7.2017     | 4A          | 2.352,42          | OTEL              | 8              | 6                |
| 42                   | 1353/4         | 21             | 79/20       | 14.7.2017     | 4A          | 2.215,38          | OTEL              | 5              | 6                |
| 43                   | 1353/4         | 22             | 79/21       | 14.7.2017     | 4A          | 3.011,36          | OTEL              | 7              | 5                |
| 44                   | 1353/4         | 23             | 79/22       | 14.7.2017     | 4A          | 3.041,28          | OTEL              | 7              | 5                |

| SIRA NO | ADA/ PARSEL NO | BLOK NO        | RUHSAT NOSU | RUHSAT TARİHİ | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m²) | B. BÖLÜM NİTELİĞİ | B. BÖLÜM ADEDİ | TOPLAM KAT ADEDİ |
|---------|----------------|----------------|-------------|---------------|-------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|
| 45      | 1353/4         | 24             | 79/23       | 14.7.2017     | 4A          | 2.702,19          | OTEL              | 1              | 4                |
| 46      | 1353/4         | OTOPARK        | 79/24       | 14.7.2017     | 3A          | 55.393,01         | ORTAK ALAN        | 0              | 0                |
| 47      | 1353/4         | İSTİNAT DUVARI | 79/25       | 14.7.2017     | 2A          | 447,46            | -                 | 0              | 0                |
| 48      | 1352/11        | 1              | 80          | 14.7.2017     | 4A          | 2.966,92          | OTEL              | 10             | 5                |
| 49      | 1352/11        | 2              | 80/1        | 14.7.2017     | 4A          | 2.337,20          | OTEL              | 8              | 5                |
| 50      | 1352/11        | 3              | 80/2        | 14.7.2017     | 4A          | 2.278,19          | OTEL              | 8              | 6                |
|         |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ   | 1              |                  |
| 51      | 1352/11        | 4              | 80/3        | 14.7.2017     | 4A          | 3.025,00          | OTEL              | 12             | 7                |
| 52      | 1352/11        | 5              | 80/4        | 14.7.2017     | 4A          | 3.007,43          | OTEL              | 10             | 6                |
| 53      | 1352/11        | 6              | 80/5        | 14.7.2017     | 4A          | 3.062,59          | OTEL              | 10             | 8                |
| 54      | 1352/11        | 7              | 80/6        | 14.7.2017     | 4A          | 3.604,13          | OTEL              | 12             | 8                |
|         |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ   | 4              |                  |
| 55      | 1352/11        | 8              | 80/7        | 14.7.2017     | 4A          | 2.316,11          | OTEL              | 8              | 8                |
| 56      | 1352/11        | 9              | 80/8        | 14.7.2017     | 4A          | 2.229,67          | OTEL              | 8              | 8                |
| 57      | 1352/11        | 10             | 80/9        | 14.7.2017     | 4A          | 2.896,02          | OTEL              | 16             | 7                |
| 58      | 1352/11        | 11             | 80/10       | 14.7.2017     | 4A          | 2.883,15          | OTEL              | 16             | 6                |
| 59      | 1352/11        | 12             | 80/11       | 14.7.2017     | 4A          | 2.883,02          | OTEL              | 16             | 5                |
| 60      | 1352/11        | OTOPARK        | 80/12       | 14.7.2017     | 3A          | 32.990,02         | ORTAK ALAN        | 0              | 0                |
| 61      | 1352/11        | İSTİNAT DUVARI | 80/13       | 14.7.2017     | 2A          | 965,74            | 0                 | 0              | 0                |

#### TADİLAT RUHSATLARI

| SIRA NO | ADA/ PARSEL NO | BLOK NO        | RUHSAT NOSU | RUHSAT TARİHİ | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m²) | B. BÖLÜM NİTELİĞİ  | B. BÖLÜM ADEDİ | TOPLAM KAT ADEDİ |
|---------|----------------|----------------|-------------|---------------|-------------|-------------------|--------------------|----------------|------------------|
| 1       | 380/84         | 1              | 40          | 16.7.2021     | 4A          | 3.017,55          | APART OTEL         | 11             | 7                |
| 2       | 380/84         | 2              | 40/1        | 16.7.2021     | 4A          | 2.722,66          | APART OTEL         | 8              | 6                |
| 3       | 380/84         | 3              | 40/2        | 16.7.2021     | 4A          | 2.729,01          | APART OTEL         | 8              | 6                |
| 4       | 380/84         | 4              | 40/3        | 16.7.2021     | 4A          | 3.470,95          | APART OTEL         | 10             | 6                |
|         |                |                |             |               |             |                   | LOKAL SOSYAL TESİS | 1              |                  |
|         |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ    | 2              |                  |
| 5       | 380/84         | 5              | 40/4        | 16.7.2021     | 4A          | 3.655,50          | APART OTEL         | 10             | 6                |
|         |                |                |             |               |             |                   | LOKAL SOSYAL TESİS | 1              |                  |
|         |                |                |             |               |             |                   | SPOR               | 1              |                  |
| 6       | 380/84         | 6              | 40/5        | 16.7.2021     | 4A          | 2.472,99          | APART OTEL         | 8              | 5                |
| 7       | 380/84         | 7              | 40/6        | 16.7.2021     | 4A          | 3.076,90          | APART OTEL         | 10             | 5                |
| 8       | 380/84         | 8              | 40/7        | 16.7.2021     | 4A          | 3.036,60          | APART OTEL         | 10             | 5                |
| 9       | 380/84         | 9              | 40/8        | 16.7.2021     | 4A          | 3.087,12          | APART OTEL         | 10             | 5                |
| 10      | 380/84         | 10             | 40/9        | 16.7.2021     | 4A          | 3.088,15          | APART OTEL         | 10             | 5                |
| 11      | 380/84         | 11             | 40/10       | 16.7.2021     | 4A          | 3.101,70          | APART OTEL         | 10             | 5                |
| 12      | 380/84         | 12             | 40/11       | 16.7.2021     | 4A          | 2.476,46          | APART OTEL         | 8              | 6                |
| 13      | 380/84         | 13             | 40/12       | 16.7.2021     | 4A          | 2.343,57          | APART OTEL         | 7              | 5                |
| 14      | 380/84         | 14             | 40/13       | 16.7.2021     | 4A          | 2.365,94          | APART OTEL         | 7              | 5                |
| 15      | 380/84         | 15             | 40/14       | 16.7.2021     | 4A          | 2.327,55          | APART OTEL         | 8              | 6                |
| 16      | 380/84         | 16             | 40/15       | 16.7.2021     | 4A          | 2.473,02          | APART OTEL         | 7              | 6                |
| 17      | 380/84         | 17             | 40/16       | 16.7.2021     | 4A          | 2.696,45          | APART OTEL         | 8              | 6                |
| 18      | 380/84         | 18             | 40/17       | 16.7.2021     | 4A          | 2.532,52          | APART OTEL         | 8              | 7                |
| 19      | 380/84         | 19             | 40/18       | 16.7.2021     | 4A          | 3.094,67          | APART OTEL         | 10             | 6                |
|         |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ    | 2              |                  |
| 20      | 380/84         | 20             | 40/19       | 16.7.2021     | 4A          | 3.163,18          | APART OTEL         | 10             | 6                |
|         |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ    | 1              |                  |
| 21      | 380/84         | OTOPARK        | 40/20       | 16.7.2021     | 3A          | 44.627,27         | OTOPARK+HAVUZ      | -              | -                |
| 22      | 380/84         | İSTİNAT DUVARI | 40/21       | 16.7.2021     | 2A          | 644,71            | BİNA DIŞI YAPI     | -              | -                |
| 23      | 1353/4         | 1              | 59          | 14.10.2021    | 4A          | 2.974,76          | APART OTEL         | 10             | 6                |
| 24      | 1353/4         | 2              | 59/1        | 14.10.2021    | 4A          | 3.027,84          | APART OTEL         | 10             | 7                |
| 25      | 1353/4         | 3              | 59/2        | 14.10.2021    | 4A          | 2.585,70          | APART OTEL         | 8              | 5                |
| 26      | 1353/4         | 4              | 59/3        | 14.10.2021    | 4A          | 2.336,63          | APART OTEL         | 5              | 5                |
| 27      | 1353/4         | 5              | 59/4        | 14.10.2021    | 4A          | 2.544,47          | APART OTEL         | 9              | 5                |
| 28      | 1353/4         | 6              | 59/5        | 14.10.2021    | 4A          | 2.254,64          | APART OTEL         | 7              | 6                |
| 29      | 1353/4         | 7              | 59/6        | 14.10.2021    | 4A          | 3.057,07          | APART OTEL         | 10             | 6                |
| 30      | 1353/4         | 8              | 59/7        | 14.10.2021    | 4A          | 3.082,69          | APART OTEL         | 7              | 6                |
| 31      | 1353/4         | 9              | 59/8        | 14.10.2021    | 4A          | 3.025,19          | APART OTEL         | 10             | 6                |
| 32      | 1353/4         | 10             | 59/9        | 14.10.2021    | 4A          | 2.981,50          | APART OTEL         | 10             | 5                |
|         |                |                |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ    | 1              |                  |

| SIRA NO | ADA/ PARSEL NO | BLOK NO                 | RUHSAT NOSU | RUHSAT TARİHİ | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m²) | B. BÖLÜM NİTELİĞİ  | B. BÖLÜM ADEDİ | TOPLAM KAT ADEDİ |
|---------|----------------|-------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------------|--------------------|----------------|------------------|
| 33      | 1353/4         | 11                      | 59/10       | 14.10.2021    | 4A          | 3.016,71          | APART OTEL         | 10             | 7                |
|         |                |                         |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ    | 1              |                  |
| 34      | 1353/4         | 12                      | 59/11       | 14.10.2021    | 4A          | 2.313,61          | APART OTEL         | 8              | 7                |
| 35      | 1353/4         | 13                      | 59/12       | 14.10.2021    | 4A          | 3.837,49          | APART OTEL         | 10             | 6                |
|         |                |                         |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ    | 4              |                  |
| 36      | 1353/4         | 14                      | 59/13       | 14.10.2021    | 4A          | 3.751,60          | APART OTEL         | 10             | 6                |
|         |                |                         |             |               |             |                   | LOKAL SOSYAL TESİS | 1              |                  |
|         |                |                         |             |               |             |                   | OFİS VE İŞ YERİ    | 1              |                  |
| 37      | 1353/4         | 15                      | 59/14       | 14.10.2021    | 4A          | 3.019,99          | APART OTEL         | 9              | 5                |
| 38      | 1353/4         | 16                      | 59/15       | 14.10.2021    | 4A          | 3.042,21          | APART OTEL         | 10             | 5                |
| 39      | 1353/4         | 17                      | 59/16       | 14.10.2021    | 4A          | 2.958,16          | APART OTEL         | 10             | 5                |
| 40      | 1353/4         | 18                      | 59/17       | 14.10.2021    | 4A          | 3.047,24          | APART OTEL         | 10             | 6                |
| 41      | 1353/4         | 19                      | 59/18       | 14.10.2021    | 4A          | 2.995,05          | APART OTEL         | 10             | 6                |
| 42      | 1353/4         | 20                      | 59/19       | 14.10.2021    | 4A          | 2.352,21          | APART OTEL         | 8              | 6                |
| 43      | 1353/4         | 21                      | 59/20       | 14.10.2021    | 4A          | 2.211,49          | APART OTEL         | 5              | 6                |
| 44      | 1353/4         | 22                      | 59/21       | 14.10.2021    | 4A          | 3.011,44          | APART OTEL         | 7              | 6                |
| 45      | 1353/4         | 23                      | 59/22       | 14.10.2021    | 4A          | 3.079,07          | APART OTEL         | 8              | 5                |
| 46      | 1353/4         | 24                      | 59/23       | 14.10.2021    | 4A          | 3.408,56          | APART OTEL         | 8              | 5                |
| 47      | 1353/4         | KAPALI OTO PARK + HAVUZ | 59/24       | 14.10.2021    | 3A          | 53.303,50         | -                  | -              | -                |
| 48      | 1353/4         | İSTİFAT DUVARI          | 59/25       | 14.10.2021    | 2A          | 447,46            | -                  | -              | -                |

| SON YAPI RUHSATLARI İÇMAL |                                |                |                      |                   |
|---------------------------|--------------------------------|----------------|----------------------|-------------------|
| Ada/ Parsel No            | Son Yapı Ruhsatı               | Bağımsız Bölüm | Bağımsız Bölüm Adedi | İnşaat Alanı (m²) |
| 380/84                    | Tadilat Ruhsatı (16.07.2021)   | Apart Otel     | 178                  | 102.204,47        |
|                           |                                | Dükkan         | 5                    |                   |
|                           |                                | Sosyal Tesis   | 2                    |                   |
|                           |                                | Spor Salonu    | 1                    |                   |
| 1353/4                    | Tadilat Ruhsatı (14.10.2021)   | Apart Otel     | 209                  | 123.666,28        |
|                           |                                | Dükkan         | 7                    |                   |
|                           |                                | Sosyal Tesis   | 1                    |                   |
| 1352/11                   | Yeni Yapı Ruhsatı (14.07.2021) | Otel           | 134                  | 67.445,19         |
|                           |                                | Dükkan         | 5                    |                   |
| Toplam (m²)               |                                |                | 542                  | 293.315,94        |

#### 4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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

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

#### 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

#### 4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

#### 4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

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

#### 4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

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

| Sıra No | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m²)    | Emlak GYO A.Ş. HİSSESİ | Emlak GYO A.Ş. Hissesine Düşen (m²) |
|---------|--------|-----------|-------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 1       | 360    | 3         | 19.877,09         | 1/1                    | 19.877,09                           |
| 2       | 360    | 64        | 27.980,00         | 1/1                    | 27.980,00                           |
| 3       | 380    | 18        | 1.719,96          | 1/1                    | 1.719,96                            |
| 4       | 380    | 38        | 5.895,10          | 1/1                    | 5.895,10                            |
| 5       | 380    | 84        | 26.212,23         | 1/1                    | 26.212,23                           |
| 6       | 1352   | 11        | 15.280,78         | 1/1                    | 15.280,78                           |
| 7       | 1352   | 12        | 244,84            | 1/1                    | 244,84                              |
| 8       | 1353   | 4         | 32.277,27         | 1/1                    | 32.277,27                           |
|         |        |           | <b>129.487,27</b> |                        | <b>129.487,27</b>                   |



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

| 1353 Ada<br>4 Parsel | Adet       | Satışa Esas Toplam<br>Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|------------|---------------------------------------------------|
| Apart Ünite          | 209        | 64.775,59                                         |
| Dükkan               | 6          | 631,93                                            |
| Sosyal Tesis         | 1          | 565,15                                            |
| Spor Salonu          | 1          | 137,94                                            |
| <b>Toplam</b>        | <b>217</b> | <b>66.110,61</b>                                  |

| 1352 Ada<br>11 Parsel | Adet       | Satışa Esas Toplam<br>Brüt Alan (m²) |
|-----------------------|------------|--------------------------------------|
| Apart Ünite           | 134        | 31.745,11                            |
| Dükkan                | 3          | 205,21                               |
| Sosyal Tesis          | 1          | 331,24                               |
| Spor Salonu           | 1          | 66,23                                |
| <b>Toplam</b>         | <b>139</b> | <b>32.347,79</b>                     |

| 380 Ada<br>84 Parsel | Adet       | Satışa Esas Toplam<br>Brüt Alan (m²) |
|----------------------|------------|--------------------------------------|
| Apart Ünite          | 178        | 53.840,02                            |
| Dükkan *             | 5          | 378,65                               |
| Sosyal Tesis*        | 2          | 712,86                               |
| Spor Salonu*         | 1          | 121,60                               |
| <b>Toplam</b>        | <b>186</b> | <b>55.053,13</b>                     |

| Genel Toplam  | Adet       | Satışa Esas Toplam<br>Brüt Alan (m²) |
|---------------|------------|--------------------------------------|
| Apart Ünite   | 521        | 150.360,72                           |
| Dükkan        | 14         | 1.215,79                             |
| Sosyal Tesis  | 4          | 1.609,25                             |
| Spor Salonu   | 3          | 325,77                               |
| <b>Toplam</b> | <b>542</b> | <b>153.511,53</b>                    |

| Apart Ünite<br>Daire Tipleri | Adet       | Kullanım Aralığı<br>(m²) |
|------------------------------|------------|--------------------------|
| 2+1                          | 75         | 90,11 ~ 263,18           |
| 3+1                          | 257        | 173,96 ~ 351,51          |
| 3+1 D                        | 12         | 203,31 ~ 562,87          |
| 4+1                          | 51         | 277,71 ~ 384,45          |
| 4+1 D                        | 101        | 319,41 ~ 537,66          |
| 5+1                          | 2          | 452,82 ~ 453,65          |
| 5+1 D                        | 17         | 418,94 ~ 482,38          |
| 5+2 D                        | 5          | 507,26 ~ 648,96          |
| 7+1                          | 1          | 1.211,96                 |
|                              | <b>521</b> |                          |

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

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

| Apart Ünite<br>Daire Tipleri | Adet       | Kullanım Aralığı<br>(m²) |
|------------------------------|------------|--------------------------|
| 2+1                          | 75         | 90,11 ~ 263,18           |
| 3+1                          | 257        | 173,96 ~ 351,51          |
| 3+1 D                        | 12         | 203,31 ~ 562,87          |
| 4+1                          | 51         | 277,71 ~ 384,45          |
| 4+1 D                        | 101        | 319,41 ~ 537,66          |
| 5+1                          | 2          | 452,82 ~ 453,65          |
| 5+1 D                        | 17         | 418,94 ~ 482,38          |
| 5+2 D                        | 5          | 507,26 ~ 648,96          |
| 7+1                          | 1          | 1.211,96                 |
|                              | <b>521</b> |                          |

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

#### **4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler**

##### **Olumlu Özellikler**

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

##### **Olumsuz Özellikler**

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

## **BÖLÜM 5**

## **DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **5.1. Değerleme Yöntemleri<sup>6</sup>**

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

Bu yaklaşımlar;

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

#### **5.1.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

<sup>6</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

#### **5.1.2. Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### **5.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

(a) katılımcıların 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,

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

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

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

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



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

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

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

#### **5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi**

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

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

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

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

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

#### **Kalıntı Yöntemi:**

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

## **BÖLÜM 6**

## **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

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

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

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

### **6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti**

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

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



Rapor konusu proje bünyesindeki arsaların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

| Emsal No | Mahalle | Ada/<br>Parsel No | Yüzölçümü<br>(m <sup>2</sup> ) | Hissesi<br>(m <sup>2</sup> ) | İmar Fonksiyonu                                                                                                                                          | Yapılaşma<br>Şartları      | Satışa<br>Sunulan<br>Değeri<br>(TL) | Satışa<br>Sunulan<br>Birim<br>Değeri<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | İlgilisi<br>(İletişim)                     |
|----------|---------|-------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Emsal 1  | Pınar   | 983/59            | 215.464,48                     | 500,00                       | Kısmen Konut Alanı, Kısmen Ticaret Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı, Kısmen Mesleki Eğitim Alanı, Kısmen Dini Tesis Alanı, Kısmen Sağlık Alanı | KAKS:0,75<br>(Konut Alanı) | 2.600.000                           | 5.200,00                                                     | Sahibinden<br>(536 917 16 16)              |
| Emsal 2  | İstinye | 380/15            | 11.028,00                      | 387,00                       | Kısmen Konut Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı                                                                                                  | KAKS:0,35<br>(Konut Alanı) | 2.500.000                           | 6.459,95                                                     | Cadde Gayrimenkul<br>(212 696 06 71)       |
| Emsal 3  | Mirgün  | 167/44            | 200,44                         | 200,44                       | Konut Alanı                                                                                                                                              | KAKS:0,45                  | 1.650.000                           | 8.231,89                                                     | Depocity<br>Gayrimenkul<br>(212 873 89 34) |
| Emsal 4  | Mirgün  | 140/35-36         | 3.102,00                       | 3.102,00                     | Boğaziçi Öngörünüm                                                                                                                                       | -                          | 21.000.000                          | 6.769,83                                                     | Coldwell Banker<br>Real<br>(216 326 13 13) |

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

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

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

| Düzeltilme Tablosu                              | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Hisse Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Pazarlık Payı | Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Büyüklik Düzeltmesi | Konum Düzeltmesi | İmar Fonksiyonu Düzeltmesi | Yapılaşma Şartlarına Göre Düzeltme | İmar Uygulaması Düzeltmesi | Hisseli Olma Düzeltmesi | Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|---------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|
| Emsal 1                                         | 215.464,48                  | 500,00                            | 5.200,00                                         | 5%            | 4.940,00                                   | -10%                | 40%              | 40%                        | 40%                                | 45%                        | 40%                     | 14.573,00                                     |
| Emsal 3                                         | 11.028,00                   | 387,00                            | 6.459,95                                         | 5%            | 6.136,95                                   | -10%                | 40%              | 40%                        | 40%                                | 45%                        | 40%                     | 18.104,01                                     |
| Emsal 5                                         | 200,44                      | 200,44                            | 8.231,89                                         | 5%            | 7.820,30                                   | -10%                | 40%              | 40%                        | 40%                                | 0%                         | 0%                      | 16.422,62                                     |
| Emsal 6                                         | 3.102,00                    | 3.102,00                          | 6.769,83                                         | 5%            | 6.431,33                                   | -5%                 | 40%              | 40%                        | 80%                                | 0%                         | 0%                      | 16.399,90                                     |
| <b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b> |                             |                                   |                                                  |               |                                            |                     |                  |                            |                                    |                            |                         | <b>~ 16.300,-</b>                             |

Düzeltilme tablosu 380 ada 84 parsel için hazırlanmıştır.

Düzeltilme tablosunda görüleceği üzere 380 ada 84 parselin birim değeri 16.300,-TL/m<sup>2</sup> takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer arsalar şerefiyelendirilmiştir. Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsalar için KDV hariç toplam **1.436.762.500,- TL** hesap ve takdir edilmiştir.

## 6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

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

### **Arsa Değeri:**

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parsellerin toplam değeri için KDV hariç toplam **1.436.762.500,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

### **Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:**

Rapor konusu Nidapark İstinye Projesi'nin bünyesinde yer alan parselin yasal izinler alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesinin %41,79 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı birim maliyet tablolarına göre; II A sınıfına giren yapıların m<sup>2</sup> birim maliyet değeri 640,-TL/m<sup>2</sup>, III A sınıfına giren yapıların m<sup>2</sup> birim maliyet değeri 1.360,-TL/m<sup>2</sup> ve IV A sınıfına giren yapıların m<sup>2</sup> birim maliyet değeri 1.920,-TL/m<sup>2</sup>'dir.

Taşınmazların mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri/lüks taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Buradan hareketle bu birim bedellerde artış yapılmıştır. Ancak yapı ruhsatları üzerinden toplam inşaat alanının yaklaşık yarısı kadarının kapalı otopark ve bina harici yapılar olduğu görülmüş ve bu husus doğrultusunda projenin tamamı için ortalama 2.500,-TL/m<sup>2</sup> birim maliyet değeri uygun görülmüştür. Artış yapılan birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor konusu projenin Proje kapsamında parselin son ruhsat icmali aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

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

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapora konu projenin toplam inşaat alanı **293.315,94 m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%41,79) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$293.315,94 \text{ m}^2 \times 2.500,-\text{TL/m}^2 = 733.289.850,00 \text{ m}^2$$

$$733.289.850,00 \times \%41,79 = (306.441.828,32) \sim 306.442.000,00-\text{TL}$$

#### **Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri**

|                                                            |                         |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Arsa Toplam Değeri (TL)                                    | <b>1.436.762.500,00</b> |
| Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL) | <b>306.442.000,00</b>   |
| Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)               | <b>1.743.204.500,00</b> |

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'nin asgari şirket payı gelir oranı % 51,10 ve asgari şirket payı toplam geliri 1.876.392.000,-TL'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsaları hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği değer olacağı kanaatine varılmıştır.

|                                                                                      |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)</b> | <b>1.436.762.500,00</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

#### **6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

| Ada/Parsel No                                    | 380/84-1353/4-1352/11 | 380/18   | Toplam Alan (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------------|-----------------------|----------|-------------------------------|
| Apart Ünite Toplam Satış Alanı (m <sup>2</sup> ) | 150.360,72            | 2.579,94 | 152.940,66                    |
| Dükkan Satış Alanı (m <sup>2</sup> )             | 1.215,79              | -        | 1.215,79                      |
| Sosyal Tesis Satış Alanı (m <sup>2</sup> )       | 1.609,25              | -        | 1.609,25                      |
| Spor Salonu Satış Alanı (m <sup>2</sup> )        | 325,77                | -        | 325,77                        |
|                                                  |                       |          | 156.091,47                    |

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

| LİST İSTİNYE SUİTES PROJESİ                                                        |       |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                                                  |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|
| PROJE GÖRSELİ                                                                      |       |                             | PROJE HAKKINDA BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                                                  |                                       |
|  |       |                             | Bosphorus Real Estate Fund (BREF) imzası taşıyan L'ist İstinye Suites projesi 14 blokta 150 lüks daireden meydana geliyor. 2+1'den 5+1'e kadar farklı konut tiplerinin bulunduğu projede daire büyüklükleri 132 ile 320 metrekare arasında değişiyor. L'ist İstinye Suites'te vale park ve concierge olanakları sunuluyor. Ayrıca L'ist İstinye, İstanbul'un en iyi SPA ve fitness alanına sahip. Ayrıca projede; Lüks Özellik Açık yüzme havuzu, Kapalı yüzme havuzu, Çocuk yüzme havuzu, Çocuk oyun alanları, Sauna, Türk hamamı, Fitness merkezi, SPA, Kafe, Basketbol sahası, Tenis kortu, Deniz manzarası, Havuz manzarası, Kapalı otopark, Güneşlenme terası gibi imkanlar bulunmaktadır. |                            |                                                  |                                       |
| Daire Tip                                                                          | Kat   | Net Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | İlgilisi (İletişim)                   |
| 2+1                                                                                | 3     | 200,00                      | 216,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 14.500.000,00              | 67.129,63                                        | Bosphorus Gayrimenkul (212 607 13 43) |
| 3+1 D                                                                              | 3     | 198,00                      | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 14.500.000,00              | 72.500,00                                        | Bosphorus Gayrimenkul (212 607 13 43) |
| 4+1 D                                                                              | Bahçe | 220,00                      | 260,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 13.000.000,00              | 50.000,00                                        | Panorama İstanbul (212 299 59 99)     |
| 4+1 D                                                                              | Bahçe | 220,00                      | 260,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 12.850.000,00              | 49.423,08                                        | Home Class Proje (212 351 46 66)      |

| QENT İSTİNYE PROJESİ                                                              |     |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                                                  |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| PROJE GÖRSELİ                                                                     |     |                             | PROJE HAKKINDA BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |                                                  |                                               |
|  |     |                             | <p>İstinye Yokuşu'nda hayata geçirilen Qent İstinye projesi butik konseptli bir proje olarak inşa edilmiştir. 3 Bloкта, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tiplerindeki 21 konuttan oluşan Qent İstinye projesinde dairelerde akıllı ev sistemleri ve modüler mutfaklar bulunmaktadır. Ayrıca projede; Açık yüzme havuzu, Kapalı yüzme havuzu, Türk hamamı, Fitness merkezi, Güvenlik, Kameralı güvenlik, Deniz manzarası, İstanbul Boğazı manzarası, Açık otopark, Kapalı otopark, Sosyal tesis ve Güneşlenme terası gibi imkanlar sunulmaktadır.</p> |                            |                                                  |                                               |
| Daire Tip                                                                         | Kat | Net Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | İlgilisi (İletişim)                           |
| 2+1                                                                               | 2   | 100,00                      | 130,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5.750.000,00               | 44.230,77                                        | LUX Properties Real Estate<br>(534 550 73 25) |
| 2+1                                                                               | 3   | 105,00                      | 130,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5.750.000,00               | 44.230,77                                        | LUX Properties Real Estate<br>(212 345 01 91) |

| İSTİNYE PARK EVLERİ PROJESİ                                                        |       |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                                                  |                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| PROJE GÖRSELİ                                                                      |       |                             | PROJE HAKKINDA BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                                  |                                               |
|  |       |                             | <p>İstinye Park Projesi yaklaşık olarak 300 mağaza ve 90.000 m<sup>2</sup> alışveriş merkezi olmak üzere 270 bin m<sup>2</sup> alan üzerine inşa edilmiştir. Projenin rezidans bölümü 19 bloktan oluşmakta olup büyüklükleri 130 ile 560 m<sup>2</sup> arasında değişen 400 konut bulunmaktadır. Daireler 2+1 arakat ve bahçekatı; 3+1 arakat ,bahçe katı ve çatı dubleks; 4+1 arakat ve çatı dubleks; 5+2 bahçe dubleks; 6+1 düzbahçe katı; 7+1 penthouse şeklinde bölümlendirilmiştir. Projede; mimari konsepti, geniş yeşil alanları, yürüyüş yolları, su yolları ve havuzları, süs havuzları, sosyal tesisi, çocuk oyun alanı ve dinlenme alanları gibi sosyal imkanlar sunmaktadır.</p> |                            |                                                  |                                               |
| Daire Tip                                                                          | Kat   | Net Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | İlgilisi (İletişim)                           |
| 4+1 D                                                                              | 5     | 250,00                      | 275,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 14.750.000,00              | 53.636,36                                        | LUX Properties Real Estate<br>(534 550 73 25) |
| 2+1                                                                                | Bahçe | 110,00                      | 135,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 9.000.000,00               | 66.666,67                                        | Winners Club Gayrimenkul<br>(532 350 55 40)   |
| 6+1                                                                                | Bahçe | 350,00                      | 400,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 23.000.000,00              | 57.500,00                                        | LUX Properties Real Estate<br>(534 550 73 25) |
| 4,5+1 D                                                                            | 2     | 265,00                      | 462,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 30.000.000,00              | 64.935,06                                        | Winners Club Gayrimenkul<br>(532 350 55 40)   |

| HILLSIDE SUITES PROJESİ                                                           |       |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                     |                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|
| PROJE GÖRSELİ                                                                     |       |                | PROJE HAKKINDA BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                                     |                                                      |
|  |       |                | <p>İstanbul Avrupa yakası Sarıyer İstinye bölgesinde hayata geçirilen Hillpark Suites projesi, Bay İnşaat projesi olarak inşa edilmiştir. Hillpark Suites'te toplam 91 adet konut yer alıyor. Projenin tasarımında Tago Mimarlık imzası bulunmaktadır. Blue ve Green olarak adlandırılan 2 bloktan meydana gelen Hillpark Suites İstinye'de 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 tip daireler bulunmaktadır. Projede; fitness center, sauna, buhar ve masaj odaları, açılıp kapanabilen yüzme havuzu, çocuk havuzu, jakuzi, havuz kafe, güneşlenme terası, 40 metrekare çocuk oyun alanı, pilates, yoga ve step salonu, multimedya ve genç salonu, toplantı salonu, otopark, concierge ve 24 saat güvenlik gibi sosyal imkanlar yer alıyor.</p> |                            |                                     |                                                      |
| Daire Tip                                                                         | Kat   | Net Alanı (m²) | Satışa Esas Brüt Alanı (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²) | İlgilisi (İletişim)                                  |
| 1+1                                                                               | 2     | 110,00         | 130,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3.800.000,00               | 29.230,77                           | Number 1 Emlak (530 412 10 20)                       |
| 2+1                                                                               | 2     | 110,00         | 140,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4.450.000,00               | 31.785,71                           | Team Work Pro Real Estate Consulting (212 803 03 42) |
| 4+1                                                                               | 2     | 190,00         | 230,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 9.500.000,00               | 41.304,35                           | United Brokers Gayrimenkul (212 803 10 21)           |
| 5+1                                                                               | Bahçe | 290,00         | 320,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 25.000.000,00              | 78.125,00                           | Bosphorus Gayrimenkul (212 607 13 43)                |

| SEBA VADİ KONAKLARI PROJESİ                                                         |       |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                                     |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| PROJE GÖRSELİ                                                                       |       |                | PROJE HAKKINDA BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |                                     |                                       |
|  |       |                | <p>Seba İnşaat tarafından Sarıyer İstinye' de 9.151 m² arsa üzerine, inşa edilen Seba Vadi projesinde, 9 blokta 36 daire adet daire bulunmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 13.561 m² dir. Daireler bahçe ve çatı dubleksli olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Projede kapalı otopark, bir açık ve bir kapalı havuz, kapalı spor salonu, çocuk oyun alanı gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.</p> |                            |                                     |                                       |
| Daire Tip                                                                           | Kat   | Net Alanı (m²) | Satışa Esas Brüt Alanı (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²) | İlgilisi (İletişim)                   |
| 5+1                                                                                 | Bahçe | 332,00         | 360,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 16.000.000,00              | 44.444,44                           | Ney Emlak Yapı (541 978 31 80)        |
| 5+1                                                                                 | Bahçe | 300,00         | 360,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 17.500.000,00              | 48.611,11                           | NO3 Gayrimenkul (212 328 03 03)       |
| 4+1                                                                                 | Bahçe | 282,00         | 320,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10.000.000,00              | 31.250,00                           | Bosphorus Gayrimenkul (212 607 13 43) |



| İSTİNYE MARİTZA KONAKLARI PROJESİ                                                 |       |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |                                     |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| PROJE GÖRSELİ                                                                     |       |                | PROJE HAKKINDA BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                                     |                                       |
|  |       |                | Maritza İnşaat A.Ş. imzası taşıyan Maritza İstinye Konakları Projesinde, 6 blokta 30 dairede bulunuyor. Arsa alanı 6 bin 500 metrekare olan projenin 4 bin 500 metrekaresi sosyal tesislere ve peyzaja ayrıldı. Her bloğun alt katları 4+1 bahçe dubleks, hemen üzerinde 2+1 ara kat ve en üstte yine 4+1 çatı dubleks şeklinde tasarlandı. Ayrıca projede; Açık yüzme havuzu, Çocuk yüzme havuzu, Çocuk oyun alanları, Güvenlik, Kameralı güvenlik, Tenis kortu, Kapalı otopark, Yürüyüş parkuru ve Güneşlenme terası gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır. |                            |                                     |                                       |
| Daire Tip                                                                         | Kat   | Net Alanı (m²) | Satışa Esas Brüt Alanı (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²) | İlgilisi (İletişim)                   |
| 5+1                                                                               | Bahçe | 332,00         | 360,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 16.000.000,00              | 44.444,44                           | Ney Emlak Yapı (541 978 31 80)        |
| 5+1                                                                               | Bahçe | 300,00         | 360,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 17.500.000,00              | 48.611,11                           | NO3 Gayrimenkul (212 328 03 03)       |
| 4+1                                                                               | Bahçe | 282,00         | 320,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10.000.000,00              | 31.250,00                           | Bosphorus Gayrimenkul (212 607 13 43) |

### Ticari Ünite Emsalleri

| Emsal No | Konum                                             | Özellikleri                                                                                                 | Bina Yaşı    | Satışa Esas Brüt Alanı (m²) | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²) | İlgilisi (İletişim)                   |
|----------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Emsal 1  | Poligon Mahallesi, Ana Caddeye yakın konumlu      | Her katı 60 m² brüt alan olmak üzere bodrum, zemin ve 1.normal katlı toplam 180 m² brüt alanlı ticari bina. | 26-30 Yıllık | 180,00                      | 3.600.000                  | 20.000,00                           | Sarıyer Erdem Emlak (212 261 00 96)   |
| Emsal 2  | İstinye Mahallesi, İstinye Çarşısı içinde konumlu | Toplam 75 m² brüt alanlı, asma ve zemin katlı, geniş vitrini, asma katlı dükkan.                            | 30+ Yıllık   | 75,00                       | 850.000                    | 11.333,33                           | Alican Al Gayrimenkul (212 277 20 01) |
| Emsal 3  | İstinye Mahallesi, İstinye Çarşısı içinde konumlu | Zemin kat, 5 Bölüm, 130 m² köşe dükkan.                                                                     | 21-25 Yıllık | 130,00                      | 1.500.000                  | 11.538,46                           | Sahibinden (532 330 01 34)            |
| Emsal 4  | Ferahevler Mahallesi Artı Tarabya Orman Sitesi    | Yeni projede konumlu, 269 m² brüt alanlı, depolu dükkan                                                     | 3 Yıllık     | 269,00                      | 6.545.000                  | 24.330,86                           | Fenix Gayrimenkul (530 881 19 47)     |
| Emsal 5  | Ferahevler Mahallesi Artı Tarabya Orman Sitesi    | Yeni projede konumlu, 2 bölüm, 103 m² dükkan                                                                | 3 Yıllık     | 103,00                      | 2.530.000                  | 24.563,11                           | Fenix Gayrimenkul (530 881 19 47)     |

Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan apart ünite nitelik bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 34.000,-TL/m<sup>2</sup>, ticari nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 17.500,-TL/m<sup>2</sup>, sosyal tesis nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 9.000,-TL/m<sup>2</sup> ve spor salonu nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 12.000,-TL/m<sup>2</sup> olacağı uygun görülmüştür.

| Ada/Parsel No                              | Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | Satış Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Apart Ünite Toplam Alanı (m <sup>2</sup> ) | 152.940,66                                | 34.000,00                               |
| Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )             | 1.215,79                                  | 17.500,00                               |
| Sosyal Tesis Alanı (m <sup>2</sup> )       | 1.609,25                                  | 9.000,00                                |
| Spor Salonu (m <sup>2</sup> )              | 325,77                                    | 12.000,00                               |
|                                            | 156.091,47                                |                                         |

- Projedeki bağımsız bölümlerin satış hızları aşağıda tabloda özetlenmiştir.

| SATIŞ HIZLARI |      |      |      |      |
|---------------|------|------|------|------|
| Yıllar        | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Apart Ünite   | 50%  | 20%  | 20%  | 5%   |
| Dükkan        | 0%   | 0%   | 0%   | 100% |
| Sosyal Tesis  | 0%   | 0%   | 0%   | 100% |
| Spor Salonu   | 0%   | 0%   | 0%   | 100% |

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %15 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olup 0,18 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 5,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

### Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri **4.878.722.717,-TL** olarak bulunmuştur.

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Toplam Gelirin Bugünkü Değeri (TL)                | 4.878.722.717 |
| Hasılat Payı                                      | 51,10%        |
| Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)                 | 2.493.027.309 |
| Girişimci Karı-Proje Geliştirme Bedeli (TL) (%40) | 997.210.923   |
| Arsa Değeri (TL)                                  | 1.495.816.385 |



#### **6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş**

##### **6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler**

Rapor konusu proje üzerinde konumlandığı parsellerin toplam arsa değerine “Pazar Yaklaşımı” ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” ile 1.436.762.500,-TL, “Kalıntı Yöntemi” ile 1.495.816.385,-TL olarak bulunmuştur. “Kalıntı Yöntemi” ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam “Arsa” değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan **1.436.762.500,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **1.743.204.500,-TL**, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri **1.436.762.500,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **4.878.722.717,-TL**, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için **2.493.027.309,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

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

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri gelir yaklaşımı yöntemiyle bulunan **2.493.027.309,-TL** bedel olarak takdir edilmiştir.

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

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

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

##### **6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş**

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

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

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

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

## BÖLÜM 7

## DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

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

|                                                                                                              | TL               | USD            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>                                                     | 1.743.204.500,00 | 179.342.026,75 |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>                                                     | 2.056.981.310,00 | 211.623.591,56 |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri</b>                          | 1.436.762.500,00 | 147.815.072,02 |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Bugünkü Değeri</b>                                              | 4.878.722.717,26 | 501.926.205,48 |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin KDV Hariç Bugünkü Değeri</b> | 2.493.027.308,52 | 256.484.291,00 |

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 9,72- TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

| RAPORU HAZIRLAYANLAR                         |                                                |                                                      |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME UZMANI                             | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI                       | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI                             |
| <b>Doruk PARS</b><br>(SPK Lisans No: 407874) | <b>Dilara SÜRMEN</b><br>(SPK Lisans No:401437) | <b>Goncagül KIZILASLAN</b><br>(SPK Lisans No:401716) |

### EKLER

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