



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

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



— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

25-233
Aralık, 2025



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.				
Rapor Numarası	25-233				
Sözleşme Tarihi	30.10.2025				
Rapor Tarihi	31.12.2025				
Sözleşme Tarihi	31.12.2025				
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11 parsel ve 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında yer alan 318 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
İl	İstanbul				
İlçe	Sarıyer				
Mahalle	İstinye				
Tapu Bilgileri	Ada	Parsel		Yüzölçüm(m ²)	Tapu Durumu
	380	38		5.895,10	Anataşınmaz
	380	84		26.212,23	Kat İrtifakı
	380	98		309,63	Anataşınmaz
	380	99		478,27	Anataşınmaz
	380	100		1.005,35	Anataşınmaz
	1352	11		15.280,78	Kat İrtifakı
	1353	4		32.277,27	Kat Mülkiyeti
İmar Durumu	380	38	Eğitim Tesis Alanı	-	
	380	84	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
	380	98	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
	380	99	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
	380	100	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
	1352	11	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
	1353	4	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50	
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)				
Mevcut Kullanım Durumu	Bknz. "5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri"				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)					
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	39.740.732.407,76				
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	21.487.382.750,00				
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	50.939.030.891,93				
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	26.029.844.785,78				
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Değeri, ₺ (1353 Ada 4 Parsel - 2 Adet Dükkan)	43.729.913,01				

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi	6
1.2 Rapor Numarası	6
1.3 Rapor Türü	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar	6
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	7
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	7
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	8
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	8
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4 Uygunluk Beyanı	9
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	10
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	10
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	10
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	15
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	16
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	17
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	18
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	20
4.1 Global Ekonomik Görünüm	20
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	21
4.3 Demografik Veriler.....	25
4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi.....	27
4.5 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi	30
4.6 İstanbul'da Ofis Sektör Analizi	36
4.7 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi.....	38
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	39
5.1 Bölge Analizi	39
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	42
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	44
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	58
5.5 İmar Durum Bilgileri	59
5.6 Yasal İzin ve Belgeler	60
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	65
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	65
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	67
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	67
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	68

5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	69
5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	69
5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	69
5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	69
5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	69
5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	69
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	70
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	70
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	70
6.3 Konut Emsal Araştırması.....	70
6.4 Dükkan Emsal Araştırması	73
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	75
6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	78
6.7 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	80
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	81
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	81
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..	81
7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	82
7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	82
7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	82
7.6 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	82
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	83
8. SONUÇ	84
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	84
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	85
RAPOR EKLERİ:	86

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.12.2025

1.2 Rapor Numarası

25-233

1.3 Rapor Türü

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

1.4 Değerleme Tarihi

31.12.2025

1.5 Raporu Hazırlayanlar

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

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 30.10.2025 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

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

Rapor Bilgileri	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3	Rapor-4
Rapor Tarihi	31.12.2018	14.11.2024	29.01.2025	15.09.2025
Rapor Numarası	18.12-01-386	24-165	25-006	25-153
Raporu Hazırlayanlar	Samed Yalçın	Gözde Geyik Varlı	Gözde Geyik Varlı	Gözde Geyik Varlı
	Elif Özel Görücü	Hasan Serhat Berkli	Hasan Serhat Berkli	Hasan Serhat Berkli
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	Yasin Pektaş	Yasin Pektaş	Yasin Pektaş
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	1.339.235.182,07	14.947.784.610,10	15.934.244.549,55	36.324.294.845,26
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	1.329.872.830,07	10.908.638.150,00	11.859.158.155,00	18.754.232.700,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	3.513.161.049,73	22.210.290.505,11	23.625.630.381,58	46.086.467.924,05
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	1.795.225.296,41	11.349.458.448,11	12.072.697.124,99	23.550.185.109,19
Arsa Değeri	1.277.361.412,00	10.908.638.150,00	11.859.158.155,00	12.754.232.700,00

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

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

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

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

Sermayesi: 3.800.000.000,00 ₺

Halka Açıklık: %50,6

Telefon: + 90 (216) 579 15 15

e-posta: info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Taşınmaza yönelik tapu kayıt belgeleri Müşteri tarafından temin edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

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

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

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

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

Değer Esasları

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

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

UDS tanımlı değer esasları:

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

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

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

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

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

Varsayılan Kullanım

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

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

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

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

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

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

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

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

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

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

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

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

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

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

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

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

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

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2025'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2024, 2025 ve 2026 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM									
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	0,1
	2025	3,2	1,2	2,0	2,4	0,6	6,6	4,8	1,1
	2026	3,1	1,1	2,1	1,9	1,0	6,2	4,2	0,6
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	-0,2
	2025	3,2	1,3	2,0	2,4	0,7	6,7	5,0	1,3
	2026	2,9	1,2	1,7	1,7	0,5	6,2	4,4	0,9
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4,0	0,8

Kaynak: IMF 2025 Ekim ayı Görünümü Raporu, OECD 2025 Aralık ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2025 Haziran ayı Görünüm Raporu

2024, 2025 ve 2026 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM									
Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler									
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)					IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)				
Bölgeler	2024	2025	2026		Reel Değişim (%)	2024	2025	2026	
Dünya Mal Ticaret Hacmi	2,8	2,4	0,5		Küresel Ticaret Hacmi	3,3	3,2	3,1	
İhracat Artışı					İhracat				
Kuzey Amerika	2,3	-3,1	-1,0		Gelişmiş Ülkeler	1,8	2,1	1,7	
Güney Amerika	6,2	2,4	-1,9		Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	6,5	5,9	3,3	
Avrupa	-1,7	0,7	2,0		İthalat				
Asya	8,0	5,3	0,0		Gelişmiş Ülkeler	2,1	3,1	1,3	
İthalat Artışı					Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	5,6	4,3	4,0	
Kuzey Amerika	4,7	-4,9	-5,8						
Güney Amerika	6,0	8,8	-0,6						
Avrupa	-2,3	2,4	0,8						
Asya	5,1	5,7	2,7						

Kaynak: DTÖ (Ekim 2025)

Kaynak: IMF (Ekim 2025)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

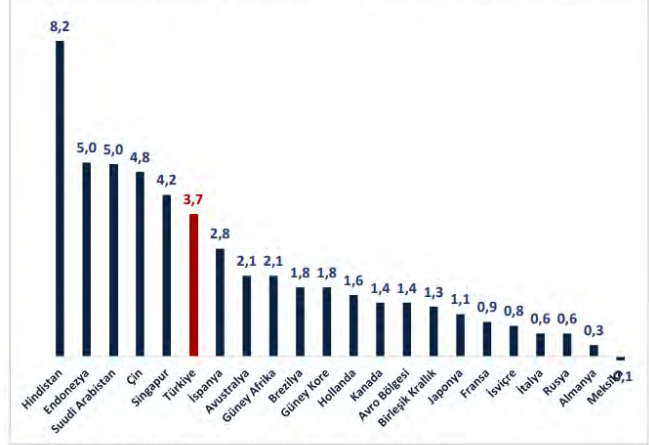
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2025'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyüme sergilemiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (% 2025 Ç3)



Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, ABD BEA, Avustralya İstatistik Bürosu

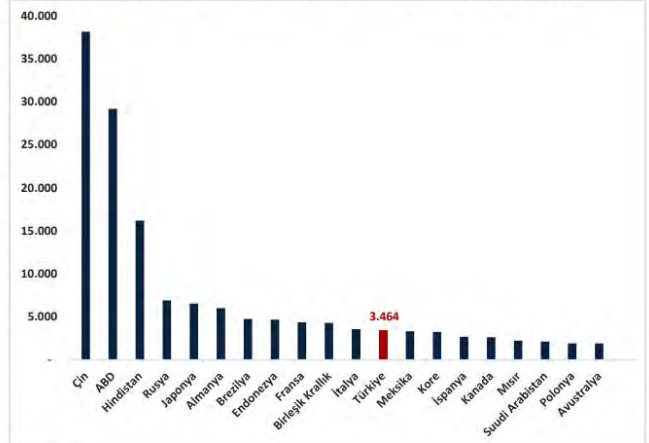
2024 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 12. Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- Türkiye, Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında, 2024 yılı itibarıyla dünyanın 12'nci, Avrupa'nın 5'inci büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)



Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.

Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.

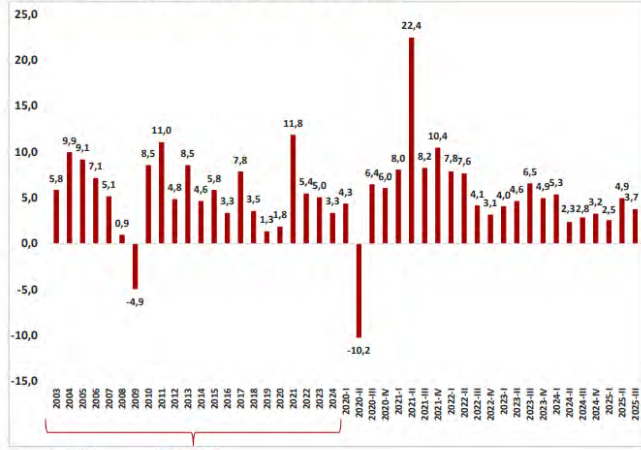
2002-2024 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır.

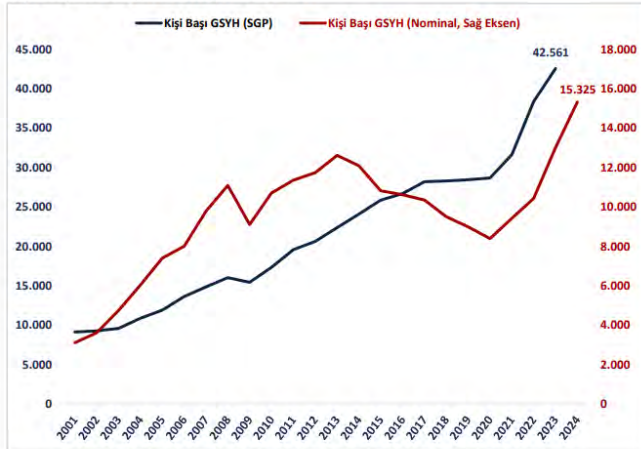
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ekim ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ekim ayında 185 bin artışla 32 milyon 772 bin, istihdam oranı ise 0,2 puanlık artışla %49,2 olmuştur.

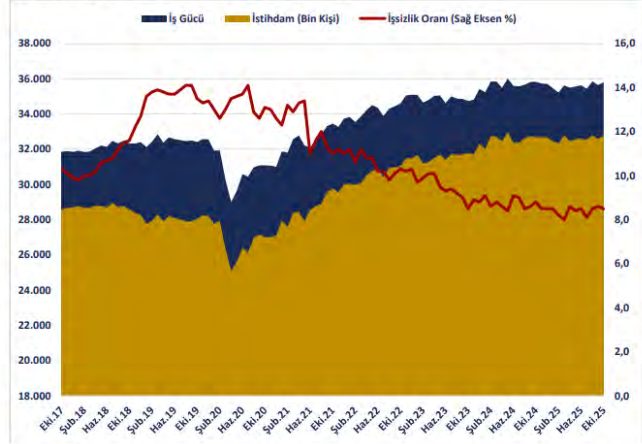
2025 yılı Ekim ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,67 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

İşgücü Piyasası

- Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ekim ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ekim ayında 185 bin artışla 32 milyon 772 bin, istihdam oranı 0,2 puan artışla %49,2 olmuştur.
- 2025 yılı Ekim ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,7 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

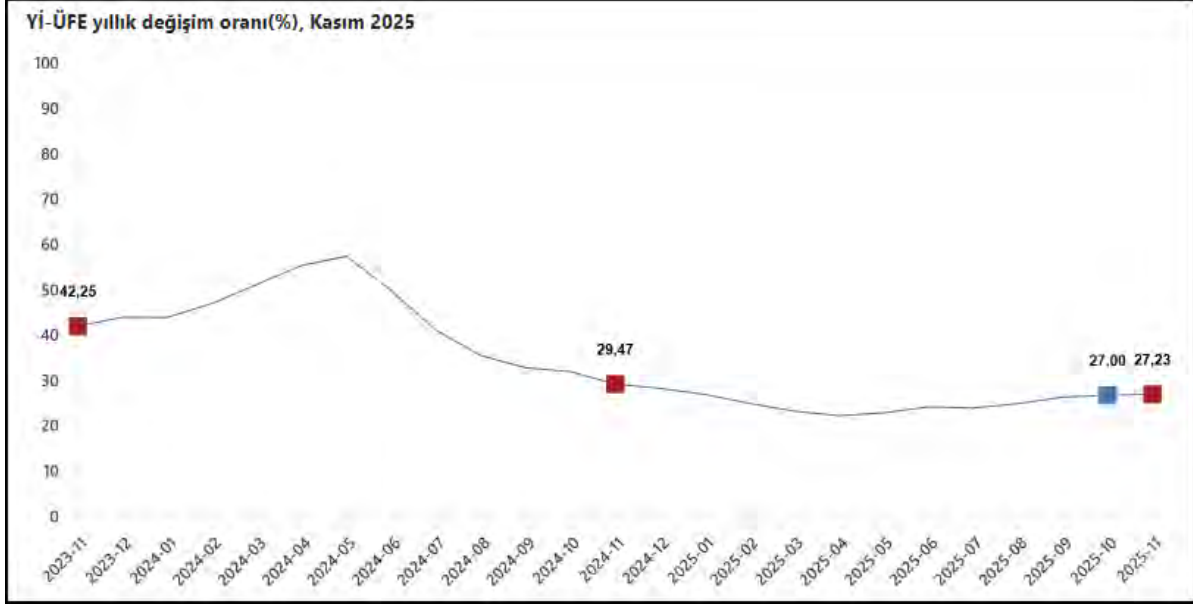
İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

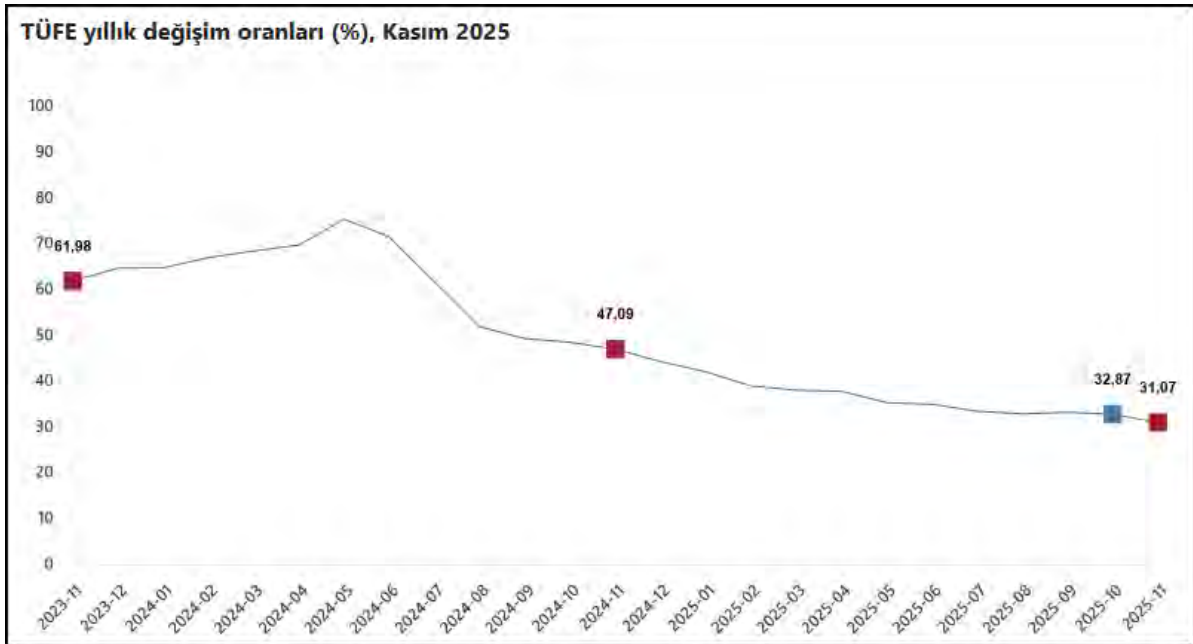
Not: Mevsim Etkisinden Arındırılmış Veriler

Yİ-ÜFE (2003=100) 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %26,72 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,23 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %25,37 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

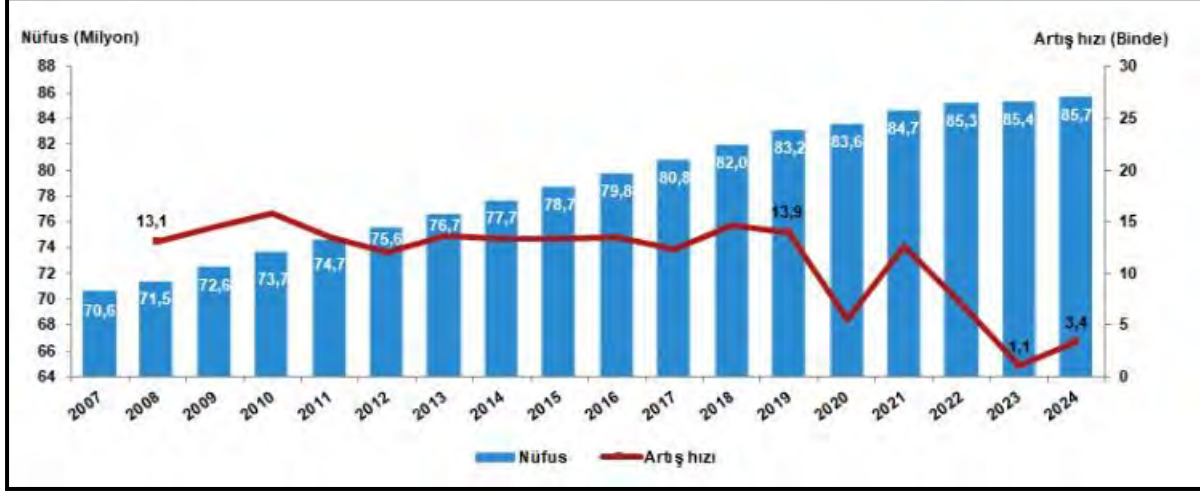
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,87 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %29,74 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,07 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %35,91 artış olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

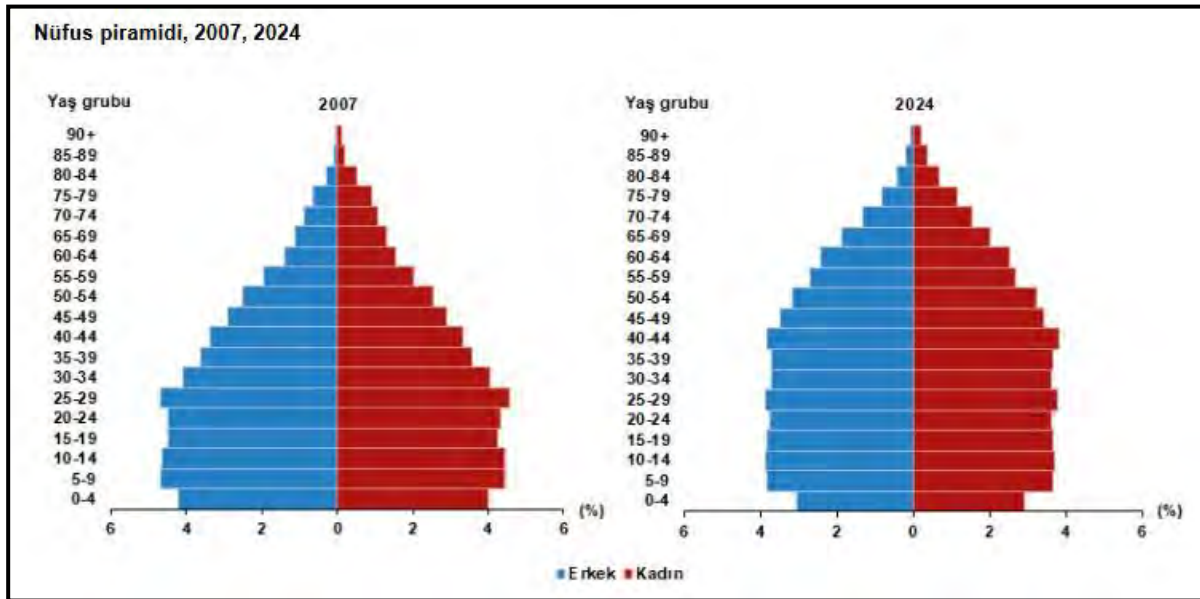
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.664.944 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,02'ini erkekler (42.853.110), %49,98'ini ise kadınlar (42.811.834) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

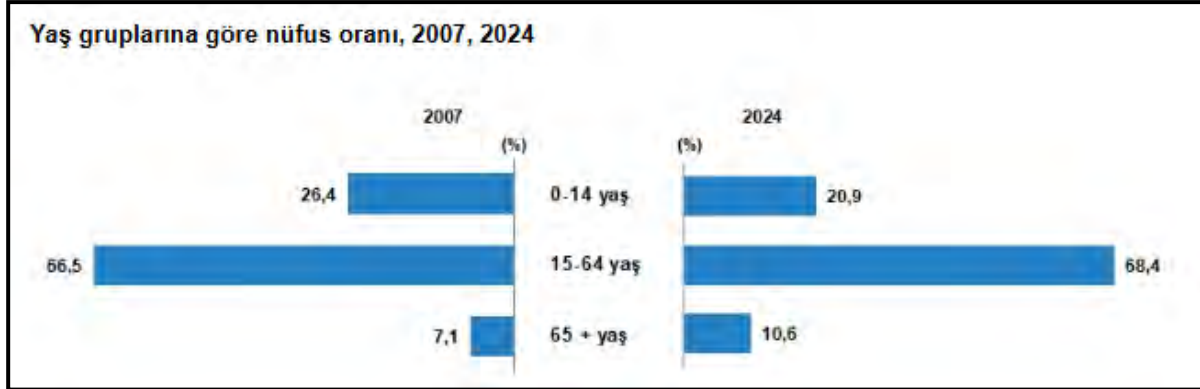
Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 701 602	7 820 462	7 881 140	18,33	18,25	18,41
Ankara	5 864 049	2 888 062	2 975 987	6,85	6,74	6,95
İzmir	4 493 242	2 223 833	2 269 409	5,25	5,19	5,30
Bursa	3 238 618	1 616 941	1 621 677	3,78	3,77	3,79
Antalya	2 722 103	1 370 170	1 351 933	3,18	3,20	3,16

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır.3 Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır.4 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre,5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme

endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı⁶ verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir. Ülkemiz çok ciddi deprem riski olan bir konuma sahiptir. Bu nedenle gerek konut gerek diğer inşaat çeşitlerinin depreme uygun yapılması ve eksiklerin giderilmesi de hayati bir önem taşımaktadır. En son 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 11 ilimizi etkileyen deprem bunun tipik bir örneğidir. Başta İstanbul olmak üzere pek çok önemli şehir ve yerleşim yerimiz de aynı riskle karşı karşıyadır. Büyük depremlerin hem insani hem ekonomik yıkımı çok derin olmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm, altyapı dönüşümü, hukuk, sürdürülebilirlik, finansman sistemleri ve yöntemleri, sosyolojik ve coğrafi özellikler gibi pek çok disiplini içeren ortak çözümlerin hayata geçirilmesi önem taşımaktadır. Konuyla ilgili bakanlıklarımız, TOKİ ve pek çok sivil toplum örgütünün çabaları takdire şayandır. Ancak sürecin hızlandırılması gerektiği de ortadadır. Sektörler ve bileşenleriyle ilgili çözüm önerilerimiz daha önce hazırladığımız Mavi Kitap'ta yer almaktadır. Bu süreçte yapının inşaat yönüyle birlikte finansal sürecinin önemi giderek artmaktadır. Söz konusu nedenle yeni finansal araçlar-yeni finansal kurumlar ve pazarlara da ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkul sektörünün ekonomi ve finansal anlamada yapısal bir değişime ihtiyaç duyduğu da aşikârdır. Hem arz hem talep yönlü iktisadi/finansal çözümlerin ve buna bağlı çalışmaların önemi gün geçtikçe artmaktadır.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

4.5 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

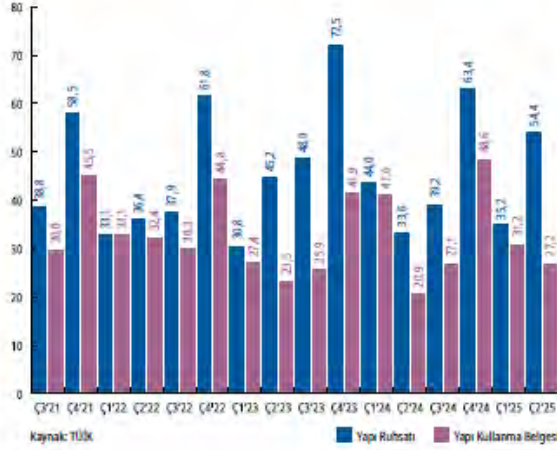
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

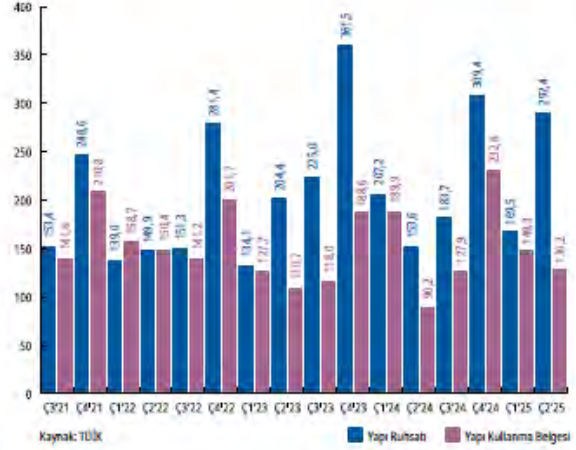
Yabancılar yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır.

Konut Üretimi

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

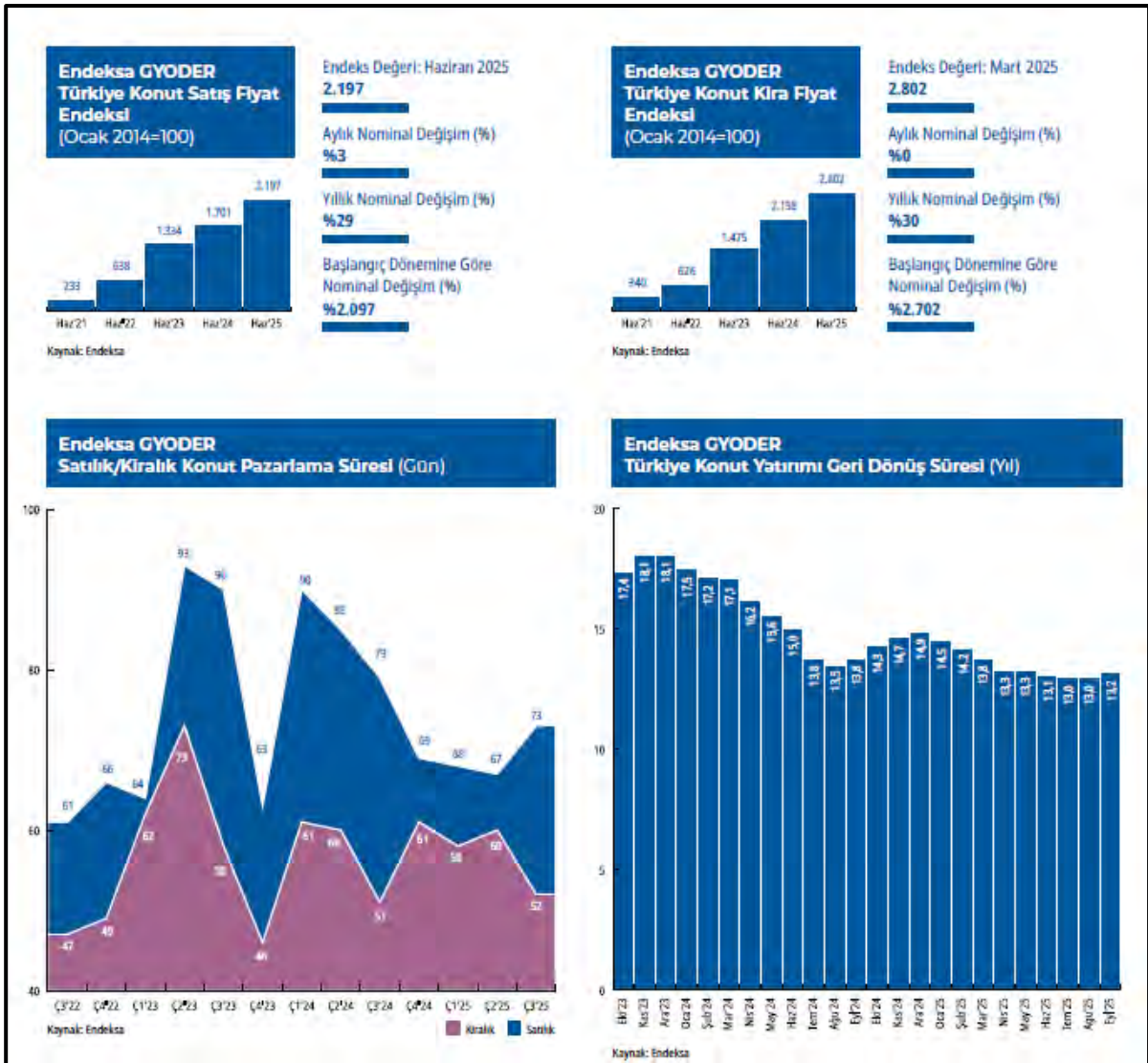
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

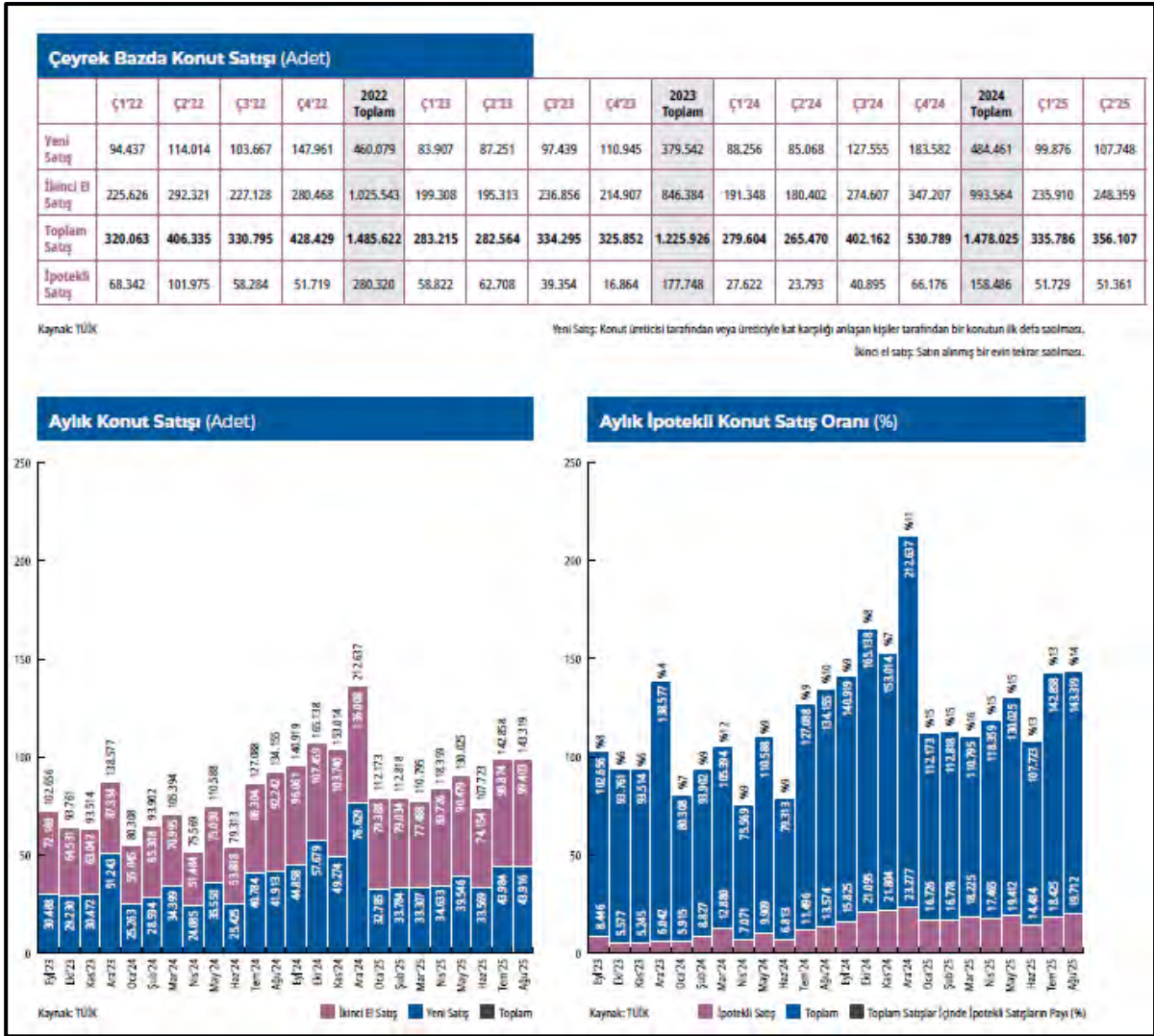
MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

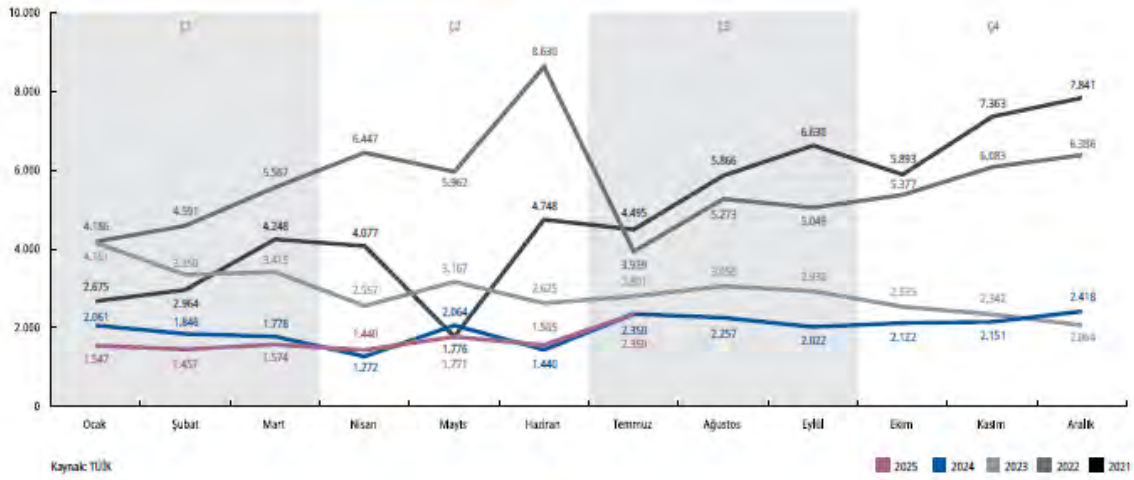
Konut Endeksleri



Konut Satışları



Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Adet)



Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç2'25 Sıralaması (Ç2'24 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	2.812	3.657
2 (2)	İran	1.546	1.615
3 (3)	Ukrayna	1.161	1.135
4 (4)	Almanya	1.152	1.066
5 (5)	Irak	1.024	859
6 (7)	Azerbaycan	776	691
7 (-)	Çin	578	516
8 (6)	Kazakistan	551	713
9 (9)	Suudi Arabistan	503	498
10 (8)	İngiltere	449	467
	Diğer	7.271	7.152
	Toplam	17.823	18.369

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir*

Ç2'25 Sıralaması (Ç2'24 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (2)	İstanbul	6.817	6.647
2 (1)	Antalya	5.264	6.037
3 (3)	Mersin	1.477	1.474
4 (7)	Ankara	612	487
5 (6)	Bursa	396	480
6 (4)	Muğla	388	365
7 (5)	Yalova	385	433
8 (9)	İzmir	366	330
9 (8)	Aydın	332	369
10 (-)	Sakarya	283	-
	Diğer	1.503	1.747
	Toplam	17.823	18.369

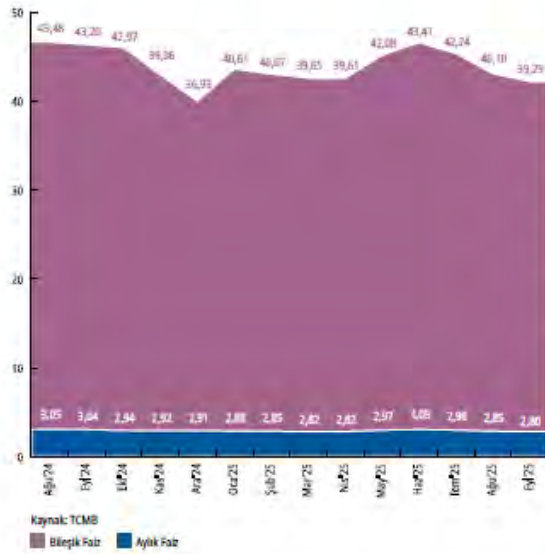
Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

Konut Kredileri

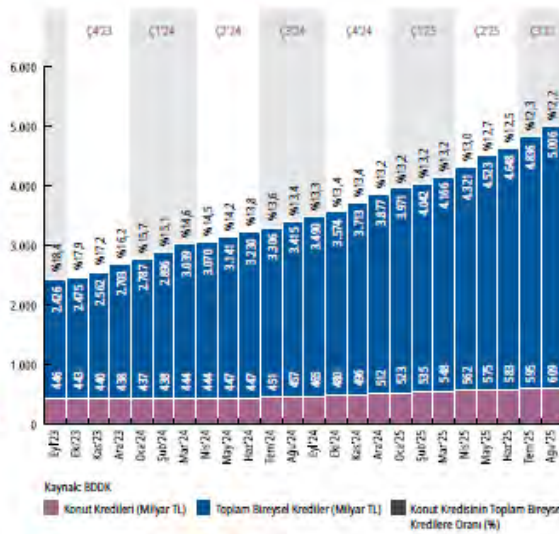
Kullandırılan Konut Kredisi												
	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486	22.619	10.776	24.078	20.689	36.916	67.392	55.341
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458	33.150	15.143	26.372	21.875	36.789	61.061	44.642

Kaynak: TBB

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



4.6 İstanbul'da Ofis Sektör Analizi

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü. Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m²'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucu yeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçıvan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı

kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akareler- Barbaros- Maçka-Tepkiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçüköy- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri

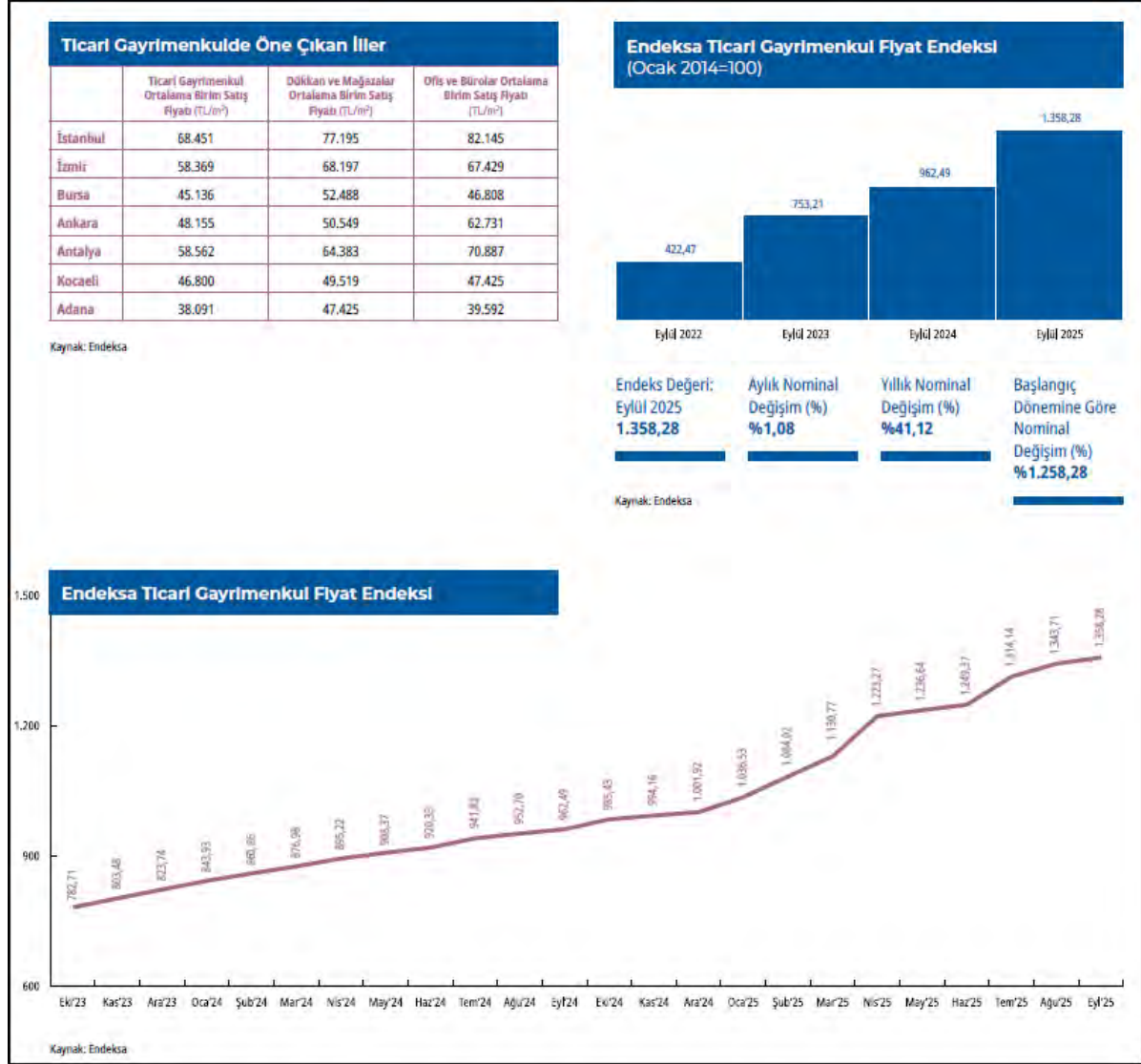
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

4.7 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış göstermiştir. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşanmıştır.



5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile



sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

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

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer

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

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Sarıyer, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyden Beşiktaş ve Kağıthane, batıdan Eyüpsultan ilçeleri ile doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır.



Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir. Cumhuriyet dönemine gelindiğinde, bugünkü Sarıyer ilçe sınırları içindeki yerleşimler, gelişimi donmuş köyler biçimindeydi. Kırsal alandaki köyler Kilyos Nahiyesi'nin sınırları içindeydi ve bu nahiye de Çatalca Vilayeti'ne bağlıydı. İlçenin İstanbul Boğazı kıyısındaki kesimi ise Beyoğlu Kazası'nın sınırlarına dahildi. 1926'da Çatalca'nın kaza yapılarak İstanbul Vilayeti'ne bağlanmasından sonra da bu yönetsel durumda herhangi bir değişiklik olmadı. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer İlçesi kuruldu. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihe rastlar. 1936'da Kemerburgaz nahiyesinin o yıl kurulan Eyüpsultan ilçesine, 1954'te Maslak ve Ayazağa köylerinin de o yıl kurulan Şişli ilçesine verilmesiyle ilçe sınırları daralmıştır. 1960'lara değin ilçenin Boğaz kıyısındaki semtleri, daha çok yazın kalabalıklaşan sayfiye yeri niteliği taşıyordu. Her semtte bir iskele vardı ve ulaşımında daha çok 19. yy'dan beri yararlanılan su yolu kullanılıyordu. Zaman içinde vapur seferlerinin sıklaşması kıyı semtlerinin gelişmesinde önemli bir etkendi. Bu semtlerin bazılarında kıyı boyunca

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

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

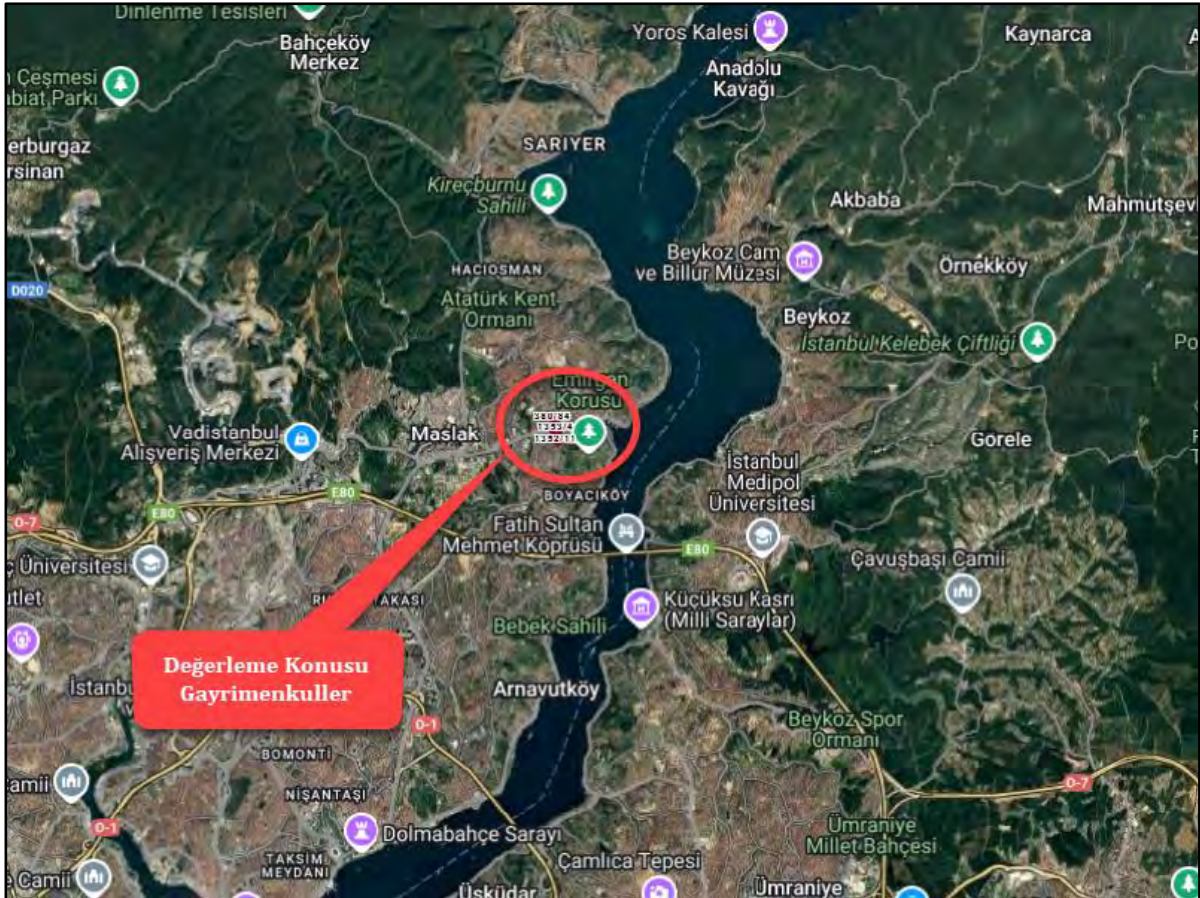
Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11 parsel ve 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesidir.

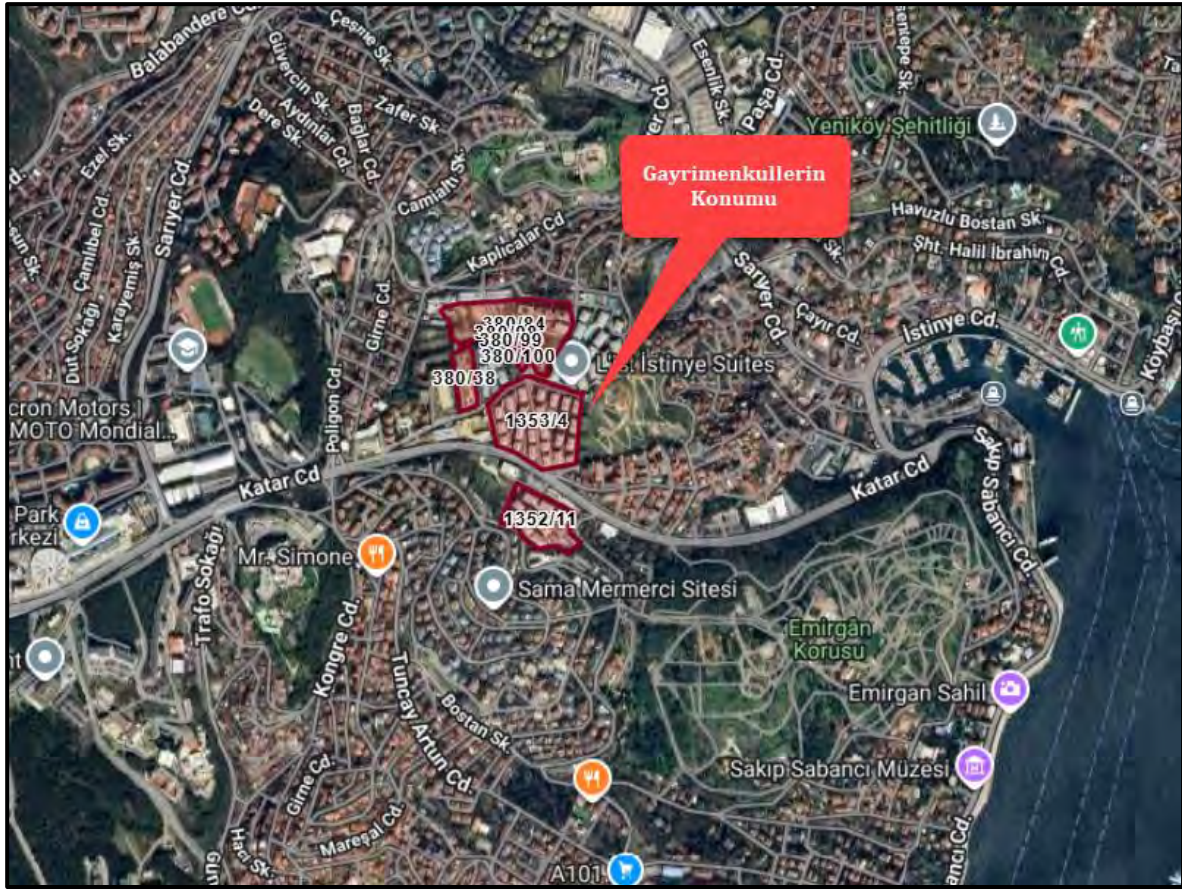
Taşınmazlar yaklaşık olarak 41.11274 derece enlem ve 29.04537 derece boylam koordinatlarında konumlanmaktadır.

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

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

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





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

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

TAPU BİLGİLERİ				
Açıklama	380 Ada 38 Parsel	380 Ada 98 Parsel	380 Ada 99 Parsel	380 Ada 100 Parsel
İl	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçe	Sarıyer	Sarıyer	Sarıyer	Sarıyer
Mahalle	İstinye	İstinye	İstinye	İstinye
Ada/Parsel	380/38	380/98	380/99	380/100
Anataşınmaz Nitelik	Tarla	Arsa	Arsa	Arsa
Yüzölçüm, m ²	5.895,10	309,63	478,27	1.005,35
Cilt/Sayfa No	13/1257	37/3589	37/3590	37/3591
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)
Edinme Sebebi	İfraz	İfraz	İfraz	İfraz
Tarih/Yevmiye No	11.10.2016/10041	09.02.2024/2978	09.02.2024/2978	09.02.2024/2978

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m ²		26.212,23			
İlçe	Sarıyer	Ana Taşınmaz Nitelik		Arsa			
Mahalle	İstinye						
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
1	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9707	17.03.2023	5952	234170/43887010
1	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9708	17.03.2023	5952	295498/43887010
1	3	Zemin	Apart Ünite	99/9709	17.03.2023	5952	205314/43887010
1	4	Zemin	Apart Ünite	99/9710	17.03.2023	5952	234228/43887010
1	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9711	17.03.2023	5952	163824/43887010
1	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9712	17.03.2023	5952	129558/43887010
1	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9713	17.03.2023	5952	163712/43887010
1	8	2. Kat	Apart Ünite	99/9714	17.03.2023	5952	88480/43887010
1	9	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9715	17.03.2023	5952	271148/43887010
1	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9716	17.03.2023	5952	235422/43887010
1	11	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9717	17.03.2023	5952	334302/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m ²		26.212,23			
İlçe	Sarıyer	Ana Taşınmaz Nitelik		Arsa			
Mahalle	İstinye						
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
2	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9718	17.03.2023	5952	247290/43887010
2	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9719	17.03.2023	5952	250384/43887010
2	3	Zemin	Apart Ünite	99/9720	17.03.2023	5952	186644/43887010
2	4	Zemin	Apart Ünite	99/9721	17.03.2023	5952	193348/43887010
2	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9722	17.03.2023	5952	206846/43887010
2	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9723	17.03.2023	5952	203388/43887010
2	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9724	17.03.2023	5952	418056/43887010
2	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9725	17.03.2023	5952	411376/43887010
3	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9726	17.03.2023	5952	256604/43887010
3	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9727	17.03.2023	5952	249452/43887010
3	3	Zemin	Apart Ünite	99/9728	17.03.2023	5952	196148/43887010
3	4	Zemin	Apart Ünite	99/9729	17.03.2023	5952	188172/43887010
3	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9730	17.03.2023	5952	205782/43887010
3	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9731	17.03.2023	5952	208274/43887010
3	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9732	17.03.2023	5952	414738/43887010
3	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9733	17.03.2023	5952	421322/43887010
4	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9734	17.03.2023	5952	263156/43887010
4	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9735	17.03.2023	5952	303610/43887010
4	3	Zemin	Apart Ünite	99/9736	17.03.2023	5952	210336/43887010
4	4	Zemin	Apart Ünite	99/9737	17.03.2023	5952	236112/43887010
4	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9738	17.03.2023	5952	163926/4388701
4	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9739	17.03.2023	5952	127172/43887010
4	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9740	17.03.2023	5952	167314/43887010
4	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9741	17.03.2023	5952	381282/43887010
4	9	2. Kat	Apart Ünite	99/9742	17.03.2023	5952	167558/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul		Parsel Yüzölçüm, m ²		26.212,23		
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye		Ana Taşınmaz Nitelik		Arsa		
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
4	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9743	17.03.2023	5952	387384/43887010
5	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9747	17.03.2023	5952	301878/43887010
5	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9748	17.03.2023	5952	283248/43887010
5	3	Zemin	Apart Ünite	99/9749	17.03.2023	5952	228106/43887010
5	4	Zemin	Apart Ünite	99/9750	17.03.2023	5952	223414/43887010
5	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9751	17.03.2023	5952	166246/43887010
5	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9752	17.03.2023	5952	127042/43887010
5	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9753	17.03.2023	5952	163728/43887010
5	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9754	17.03.2023	5952	386188/43887010
5	9	2. Kat	Apart Ünite	99/9755	17.03.2023	5952	167438/43887010
5	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9756	17.03.2023	5952	379390/43887010
6	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9759	17.03.2023	5952	208642/43887010
6	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9760	17.03.2023	5952	212352/43887010
6	3	Zemin	Apart Ünite	99/9761	17.03.2023	5952	158676/43887010
6	4	Zemin	Apart Ünite	99/9762	17.03.2023	5952	169366/43887010
6	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9763	17.03.2023	5952	185048/43887010
6	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9764	17.03.2023	5952	187894/43887010
6	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9765	17.03.2023	5952	375712/43887010
6	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9766	17.03.2023	5952	379406/43887010
7	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9767	17.03.2023	5952	287184/43887010
7	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9768	17.03.2023	5952	278142/43887010
7	3	Zemin	Apart Ünite	99/9769	17.03.2023	5952	226146/43887010
7	4	Zemin	Apart Ünite	99/9770	17.03.2023	5952	232238/43887010
7	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9771	17.03.2023	5952	166848/43887010
7	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9772	17.03.2023	5952	127910/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m ²		26.212,23			
İlçe	Sarıyer	Ana Taşınmaz Nitelik		Arsa			
Mahalle	İstinye						
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
7	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9773	17.03.2023	5952	164874/43887010
7	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9774	17.03.2023	5952	387474/43887010
7	9	2. Kat	Apart Ünite	99/9775	17.03.2023	5952	168590/43887010
7	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9776	17.03.2023	5952	381836/43887010
8	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9777	17.03.2023	5952	247322/43887010
8	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9778	17.03.2023	5952	303688/43887010
8	3	Zemin	Apart Ünite	99/9779	17.03.2023	5952	211622/43887010
8	4	Zemin	Apart Ünite	99/9780	17.03.2023	5952	238728/43887010
8	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9781	17.03.2023	5952	166048/43887010
8	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9782	17.03.2023	5952	128962/43887010
8	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9783	17.03.2023	5952	169000/43887010
8	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9784	17.03.2023	5952	386756/43887010
8	9	2. Kat	Apart Ünite	99/9785	17.03.2023	5952	169716/43887010
8	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9786	17.03.2023	5952	391060/43887010
9	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9787	17.03.2023	5952	294574/43887010
9	2	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9788	17.03.2023	5952	296600/43887010
9	3	Zemin	Apart Ünite	99/9789	17.03.2023	5952	228508/43887010
9	4	Zemin	Apart Ünite	99/9790	17.03.2023	5952	231420/43887010
9	5	1. Kat	Apart Ünite	99/9791	17.03.2023	5952	165052/43887010
9	6	1. Kat	Apart Ünite	99/9792	17.03.2023	5952	127450/43887010
9	7	1. Kat	Apart Ünite	99/9793	17.03.2023	5952	167138/43887010
9	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9794	17.03.2023	5952	382962/43887010
9	9	2. Kat	Apart Ünite	99/9795	17.03.2023	5952	167584/43887010
9	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	99/9796	17.03.2023	5952	386228/43887010
10	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9797	17.03.2023	5952	299726/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m ²		26.212,23			
İlçe	Sarıyer	Ana Taşınmaz Nitelik		Arsa			
Mahalle	İstinye						
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
10	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9798	17.03.2023	5952	299672/43887010
10	3	Zemin	Apart Ünite	100/9799	17.03.2023	5952	226510/43887010
10	4	Zemin	Apart Ünite	100/9800	17.03.2023	5952	233692/43887010
10	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9801	17.03.2023	5952	167934/43887010
10	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9802	17.03.2023	5952	128988/43887010
10	7	1. Kat	Apart Ünite	100/9803	17.03.2023	5952	169052/43887010
10	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9804	17.03.2023	5952	389530/43887010
10	9	2. Kat	Apart Ünite	100/9805	17.03.2023	5952	169562/43887010
10	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9806	17.03.2023	5952	390670/43887010
11	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9807	17.03.2023	5952	291618/43887010
11	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9808	17.03.2023	5952	285218/43887010
11	3	Zemin	Apart Ünite	100/9809	17.03.2023	5952	219418/43887010
11	4	Zemin	Apart Ünite	100/9810	17.03.2023	5952	234512/43887010
11	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9811	17.03.2023	5952	163082/43887010
11	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9812	17.03.2023	5952	125788/43887010
11	7	1. Kat	Apart Ünite	100/9813	17.03.2023	5952	164174/43887010
11	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9814	17.03.2023	5952	378632/43887010
11	9	2. Kat	Apart Ünite	100/9815	17.03.2023	5952	165502/43887010
11	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9816	17.03.2023	5952	79768/43887010
12	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9817	17.03.2023	5952	213522/43887010
12	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9818	17.03.2023	5952	217780/43887010
12	3	Zemin	Apart Ünite	100/9819	17.03.2023	5952	162818/43887010
12	4	Zemin	Apart Ünite	100/9820	17.03.2023	5952	169610/43887010
12	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9821	17.03.2023	5952	189400/43887010
12	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9822	17.03.2023	5952	190184/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m ²		26.212,23			
İlçe	Sarıyer	Ana Taşınmaz Nitelik		Arsa			
Mahalle	İstinye						
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
12	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9823	17.03.2023	5952	382080/43887010
12	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9824	17.03.2023	5952	383682/43887010
13	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9825	17.03.2023	5952	246436/43887010
13	2	1. Bodrum Kat- Zemin Kat	Apart Ünite	100/9826	17.03.2023	5952	313070/43887010
13	3	Zemin	Apart Ünite	100/9827	17.03.2023	5952	170622/43887010
13	4	1. Kat	Apart Ünite	100/9828	17.03.2023	5952	177600/43887010
13	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9829	17.03.2023	5952	178532/43887010
13	6	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9830	17.03.2023	5952	359994/43887010
13	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9831	17.03.2023	5952	359764/43887010
14	1	1. Bodrum Kat- Zemin Kat	Apart Ünite	100/9832	17.03.2023	5952	336818/43887010
14	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9833	17.03.2023	5952	240394/43887010
14	3	Zemin	Apart Ünite	100/9834	17.03.2023	5952	168244/43887010
14	4	1. Kat	Apart Ünite	100/9835	17.03.2023	5952	176460/43887010
14	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9836	17.03.2023	5952	172104/43887010
14	6	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9837	17.03.2023	5952	358446/43887010
14	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9838	17.03.2023	5952	352404/43887010
15	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9839	17.03.2023	5952	189732/43887010
15	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9840	17.03.2023	5952	227624/43887010
15	3	Zemin	Apart Ünite	100/9841	17.03.2023	5952	146016/43887010
15	4	Zemin	Apart Ünite	100/9842	17.03.2023	5952	168784/43887010
15	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9843	17.03.2023	5952	171140/43887010
15	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9844	17.03.2023	5952	173710/43887010
15	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9845	17.03.2023	5952	344408/438870
15	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9846	17.03.2023	5952	346414/43887010
16	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9847	17.03.2023	5952	267040/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m ²		26.212,23			
İlçe	Sarıyer	Ana Taşınmaz Nitelik		Arsa			
Mahalle	İstinye						
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
16	2	1. Bodrum Kat-Zemin Kat	Apart Ünite	100/9848	17.03.2023	5952	384690/43887010
16	3	Zemin	Apart Ünite	100/9849	17.03.2023	5952	178688/43887010
16	4	1. Kat	Apart Ünite	100/9850	17.03.2023	5952	182250/43887010
16	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9851	17.03.2023	5952	179704/43887010
16	6	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9852	17.03.2023	5952	364764/43887010
16	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9853	17.03.2023	5952	360782/43887010
17	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9854	17.03.2023	5952	260178/43887010
17	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9855	17.03.2023	5952	227686/43887010
17	3	Zemin	Apart Ünite	100/9856	17.03.2023	5952	196370/43887010
17	4	Zemin	Apart Ünite	100/9857	17.03.2023	5952	186446/43887010
17	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9858	17.03.2023	5952	207168/43887010
17	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9859	17.03.2023	5952	204574/43887010
17	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9860	17.03.2023	5952	418412/43887010
17	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9861	17.03.2023	5952	414340/43887010
18	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9862	17.03.2023	5952	199292/43887010
18	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9863	17.03.2023	5952	243120/43887010
18	3	Zemin	Apart Ünite	100/9864	17.03.2023	5952	163532/43887010
18	4	Zemin	Apart Ünite	100/9865	17.03.2023	5952	188974/43887010
18	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9866	17.03.2023	5952	185282/43887010
18	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9867	17.03.2023	5952	187388/43887010
18	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9868	17.03.2023	5952	373510/43887010
18	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9869	17.03.2023	5952	378580/43887010
19	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9870	17.03.2023	5952	278360/43887010
19	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9871	17.03.2023	5952	226784/43887010
19	3	Zemin	Apart Ünite	100/9872	17.03.2023	5952	217812/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul		Parsel Yüzölçüm, m ²		26.212,23		
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye		Ana Taşınmaz Nitelik		Arsa		
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
19	4	Zemin	Apart Ünite	100/9873	17.03.2023	5952	213080/43887010
19	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9874	17.03.2023	5952	162264/43887010
19	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9875	17.03.2023	5952	126270/43887010
19	7	1. Kat	Apart Ünite	100/9876	17.03.2023	5952	164726/43887010
19	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9877	17.03.2023	5952	377762/43887010
19	9	2. Kat	Apart Ünite	100/9878	17.03.2023	5952	166478/43887010
19	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9879	17.03.2023	5952	382074/43887010
19	11	2. Bodrum	İş Yeri	100/9880	17.03.2023	5952	17760/43887010
19	12	2. Bodrum	İş Yeri	100/9881	17.03.2023	5952	24378/43887010
20	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9882	17.03.2023	5952	285800/43887010
20	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9883	17.03.2023	5952	235208/43887010
20	3	Zemin	Apart Ünite	100/9884	17.03.2023	5952	229512/43887010
20	4	Zemin	Apart Ünite	100/9885	17.03.2023	5952	214966/43887010
20	5	1. Kat	Apart Ünite	100/9886	17.03.2023	5952	166606/43887010
20	6	1. Kat	Apart Ünite	100/9887	17.03.2023	5952	129756/43887010
20	7	1. Kat	Apart Ünite	100/9888	17.03.2023	5952	166086/43887010
20	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9889	17.03.2023	5952	387356/43887010
20	9	2.Kat	Apart Ünite	100/9890	17.03.2023	5952	170800/43887010
20	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9891	17.03.2023	5952	385034/43887010
20	11	2. Bodrum	İş Yeri	100/9892	17.03.2023	5952	62410/43887010

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

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul		Parsel Yüzölçüm, m ²		15.280,78		
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye		Ana Taşınmaz Nitelik		Arsa		
Ada/Parsel	1352/11						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
4	12	2. Kat	Apart Ünite	101/9940	28.04.2023	9100	97580/27193332
5	1	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9941	28.04.2023	9100	229086/27193332
5	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9942	28.04.2023	9100	308302/27193332
5	3	Zemin	Apart Ünite	101/9943	28.04.2023	9100	203206/27193332
5	4	Zemin	Apart Ünite	101/9944	28.04.2023	9100	235084/27193332
5	5	1. Kat	Apart Ünite	101/9945	28.04.2023	9100	160708/27193332
5	6	1. Kat	Apart Ünite	101/9946	28.04.2023	9100	131564/27193332
5	7	1. Kat	Apart Ünite	101/9947	28.04.2023	9100	166430/27193332
5	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9948	28.04.2023	9100	400176/27193332
5	9	2. Kat	Apart Ünite	101/9949	28.04.2023	9100	178434/27193332
5	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9950	28.04.2023	9100	401688/27193332
6	1	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9951	28.04.2023	9100	274580/27193332
6	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9942	28.04.2023	9100	286504/27193332
6	3	Zemin	Apart Ünite	101/9953	28.04.2023	9100	221036/27193332
6	4	Zemin	Apart Ünite	101/9954	28.04.2023	9100	225300/27193332
6	5	1. Kat	Apart Ünite	101/9955	28.04.2023	9100	165560/27193332
6	6	1. Kat	Apart Ünite	101/9956	28.04.2023	9100	131460/27193332
6	7	1. Kat	Apart Ünite	101/9957	28.04.2023	9100	166346/27193332
6	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9958	28.04.2023	9100	401150/27193332
6	9	2. Kat	Apart Ünite	101/9959	28.04.2023	9100	178344/27193332
6	10	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9960	28.04.2023	9100	400848/27193332
7	5	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9965	28.04.2023	9100	296288/27193332
7	6	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9966	28.04.2023	9100	283786/27193332
7	7	Zemin	Apart Ünite	101/9967	28.04.2023	9100	232414/27193332
7	8	Zemin	Apart Ünite	101/9968	28.04.2023	9100	233426/27193332
7	9	1. Kat	Apart Ünite	101/9969	28.04.2023	9100	177312/27193332
7	10	1. Kat	Apart Ünite	101/9970	28.04.2023	9100	140866/27193332
7	11	1. Kat	Apart Ünite	101/9971	28.04.2023	9100	176548/27193332
7	12	2. Kat	Apart Ünite	101/9972	28.04.2023	9100	96608/27193332
7	13	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9973	28.04.2023	9100	293700/27193332
7	14	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9974	28.04.2023	9100	211832/27193332
7	15	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9975	28.04.2023	9100	299500/27193332
7	16	2. Kat	Apart Ünite	101/9976	28.04.2023	9100	100852/27193332
8	1	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9977	28.04.2023	9100	232224/27193332
8	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9978	28.04.2023	9100	205030/27193332
8	3	Zemin	Apart Ünite	101/9979	28.04.2023	9100	159820/27193332
8	4	Zemin	Apart Ünite	101/9980	28.04.2023	9100	153046/27193332
8	5	1. Kat	Apart Ünite	101/9981	28.04.2023	9100	183958/27193332
8	6	1. Kat	Apart Ünite	101/9982	28.04.2023	9100	180122/27193332
8	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9983	28.04.2023	9100	380172/27193332
8	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9984	28.04.2023	9100	375588/27193332
9	1	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9985	28.04.2023	9100	205116/27193332
9	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9986	28.04.2023	9100	188504/27193332
9	3	Zemin	Apart Ünite	101/9987	28.04.2023	9100	154476/27193332
9	4	Zemin	Apart Ünite	101/9988	28.04.2023	9100	153274/27193332

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul		Parsel Yüzölçüm, m ²		15.280,78		
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye		Ana Taşınmaz Nitelik		Arsa		
Ada/Parsel	1352/11						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
9	5	1. Kat	Apart Ünite	101/9989	28.04.2023	9100	184718/27193332
9	6	1. Kat	Apart Ünite	101/9990	28.04.2023	9100	179550/27193332
9	7	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9991	28.04.2023	9100	381666/27193332
9	8	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	101/9992	28.04.2023	9100	376028/27193332
10	1	1.Bodrum	Apart Ünite	101/9993	28.04.2023	9100	191624/27193332
10	2	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9994	28.04.2023	9100	112766/27193332
10	3	1. Bodrum	Apart Ünite	101/9995	28.04.2023	9100	203308/27193332
10	4	Zemin	Apart Ünite	102/9996	28.04.2023	9100	160616/27193332
10	5	Zemin	Apart Ünite	102/9997	28.04.2023	9100	98800/27193332
10	6	Zemin	Apart Ünite	102/9998	28.04.2023	9100	170490/27193332
10	7	1. Kat	Apart Ünite	102/9999	28.04.2023	9100	77306/27193332
10	8	1. Kat	Apart Ünite	102/10000	28.04.2023	9100	90444/27193332
10	9	1. Kat	Apart Ünite	102/10001	28.04.2023	9100	101032/27193332
10	10	1. Kat	Apart Ünite	102/10002	28.04.2023	9100	90540/27193332
10	11	1. Kat	Apart Ünite	102/10003	28.04.2023	9100	76364/27193332
10	12	2. Kat	Apart Ünite	102/10004	28.04.2023	9100	95794/27193332
10	13	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10005	28.04.2023	9100	286520/27193332
10	14	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10006	28.04.2023	9100	200012/27193332
10	15	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10007	28.04.2023	9100	286764/27193332
10	16	2. Kat	Apart Ünite	102/10008	28.04.2023	9100	95576/27193332
11	1	1.Bodrum	Apart Ünite	102/10009	28.04.2023	9100	197740/27193332
11	2	1. Bodrum	Apart Ünite	102/10010	28.04.2023	9100	118232/27193332
11	3	1. Bodrum	Apart Ünite	102/10011	28.04.2023	9100	199900/27193332
11	4	Zemin	Apart Ünite	102/10012	28.04.2023	9100	172208/27193332
11	5	Zemin	Apart Ünite	102/10013	28.04.2023	9100	101524/27193332
11	6	Zemin	Apart Ünite	102/10014	28.04.2023	9100	166640/27193332
11	7	1. Kat	Apart Ünite	102/10015	28.04.2023	9100	79828/27193332
11	8	1. Kat	Apart Ünite	102/10016	28.04.2023	9100	92740/27193332
11	9	1. Kat	Apart Ünite	102/10017	28.04.2023	9100	103560/27193332
11	10	1. Kat	Apart Ünite	102/10018	28.04.2023	9100	92588/27193332
11	11	1. Kat	Apart Ünite	102/10019	28.04.2023	9100	78838/27193332
11	12	2. Kat	Apart Ünite	102/10020	28.04.2023	9100	99762/27193332
11	13	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10021	28.04.2023	9100	291600/27193332
11	14	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10022	28.04.2023	9100	204638/27193332
11	15	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10023	28.04.2023	9100	292660/27193332
11	16	2. Kat	Apart Ünite	102/10024	28.04.2023	9100	96888/27193332
12	1	1.Bodrum	Apart Ünite	102/10025	28.04.2023	9100	176638/27193332
12	2	1. Bodrum	Apart Ünite	102/10026	28.04.2023	9100	113298/27193332
12	3	1. Bodrum	Apart Ünite	102/10027	28.04.2023	9100	217784/27193332
12	4	Zemin	Apart Ünite	102/10028	28.04.2023	9100	150070/27193332
12	5	Zemin	Apart Ünite	102/10029	28.04.2023	9100	98446/27193332
12	6	Zemin	Apart Ünite	102/10030	28.04.2023	9100	175218/27193332
12	7	1. Kat	Apart Ünite	102/10031	28.04.2023	9100	76430/27193332
12	8	1. Kat	Apart Ünite	102/10032	28.04.2023	9100	89900/27193332
12	9	1. Kat	Apart Ünite	102/10033	28.04.2023	9100	100466/27193332

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul		Parsel Yüzölçüm, m ²		15.280,78		
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye		Ana Taşınmaz Nitelik		Arsa		
Ada/Parsel	1352/11						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
12	10	1. Kat	Apart Ünite	102/10034	28.04.2023	9100	90050/27193332
12	11	1. Kat	Apart Ünite	102/10035	28.04.2023	9100	76844/27193332
12	12	2. Kat	Apart Ünite	102/10036	28.04.2023	9100	94842/27193332
12	13	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10037	28.04.2023	9100	285240/27193332
12	14	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10038	28.04.2023	9100	199076/27193332
12	15	2. Kat- Çatı Arası Katı	Apart Ünite	102/10039	28.04.2023	9100	285002/27193332
12	16	2. Kat	Apart Ünite	102/10040	28.04.2023	9100	96294/27193332
12	17	1. Bodrum	İşyeri	102/10041	28.04.2023	9100	107608/27193332

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m ²		32.277,27			
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye	Ana Taşınmaz Nitelik		1'er Adet 5 Katlı, 6 Katlı, 7 Katlı Betonarme Apart Otel Ve Ofis, 1 Adet 6 Katlı Sosyal Tesisli Betonarme Apart Otel, 8 Adet 5 Katlı, 10 Adet 6 Katlı, 2 Adet 7 Katlı Betonarme Apart Otel ve Arsası			
Ada/Parsel	1353/4						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
11	11	1. Bodrum	İş Yeri	97/9551	10.10.2022	20449	2426/3370402
13	2	2. Bodrum	İş Yeri	97/9561	10.10.2022	20449	3550/3370402

380 Ada 38 Parsel Takyidat Bilgileri

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

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

- 15.06.2017 tarih 5840 yevmiye numarası ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmaktadır.
- 03.11.2023 tarih 22939 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı Değişikliği: 02.11.2023” beyanı bulunmaktadır.

- 27.11.2020 tarih 17509 yevmiye numarası ile “TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (99 yıllığına 1TL den TEDAŞ lehine kira şerhi vardır.) şerhi bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler 17.03.2023 tarih ve 5952 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

380 Ada 98, 99, 100 Parsel Takyidat Bilgileri

- Parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

- 18.02.2021 tarih 2988 yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı)” beyanı bulunmaktadır.
- 25.07.2023 tarih 15276 yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: "2019/7 (1801) sayılı genelge kapsamında Hisse hatası vardır.)” beyanı bulunmaktadır.
- 03.11.2023 tarih 22940 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı Değişikliği: 02.11.2023” beyanı bulunmaktadır.
- 27.11.2020 tarih 17509 yevmiye numarası ile “TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (99 yıllığına 1TL den TEDAŞ lehine kira şerhi vardır.)” şerhi bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler 28.04.2023 tarih ve 1900 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1352 Ada 11 Parsel Üzerinde Kayıtlı 6. Blok 9 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 03.05.2021 tarih 8163 yevmiye numarası ile “İhtiyati Tedbir: İstanbul1.Tüketici Mahkemesinin 30/04/2021tarih 2021/202 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile(Açıklama: Tapu İptali Ve Tescil Davası Nedeniyle)” şerhi mevcuttur.

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

- 05.01.2016 tarih 71 yevmiye numarası ile “İmar düzenlemesine alınmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- 15.06.2017 tarih 5839 yevmiye numarası ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmaktadır.

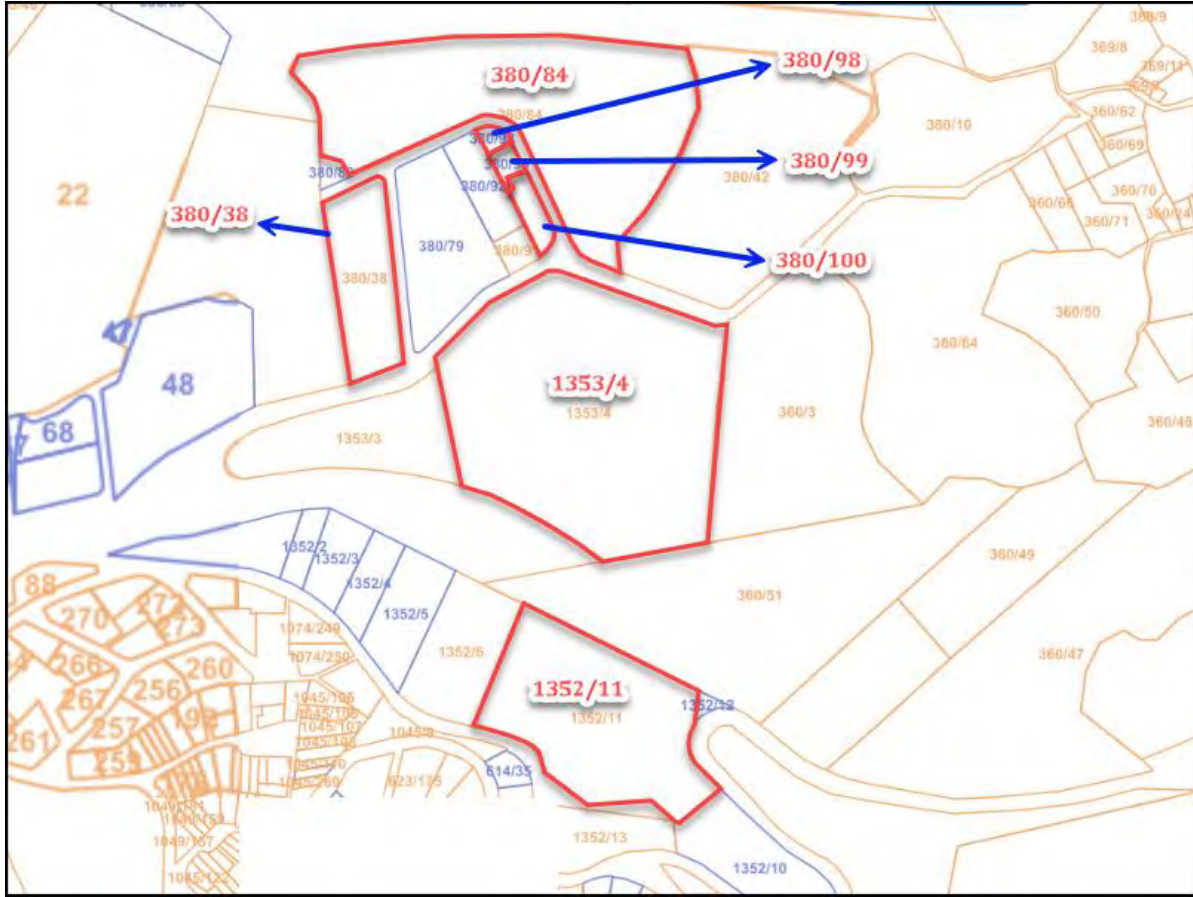
- 10.10.2022 tarih 20449 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı : 07.10.2022” beyanı bulunmaktadır.
- 23.03.2023 tarih 6249 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı Değişikliği: 20.03.2023” beyanı bulunmaktadır.
- 19.04.2023 tarih 8561 yevmiye numarası ile “KM’ne Çevrilmiştir.”
- 27.11.2020 tarih 17509 yevmiye numarası ile “TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (99 yıllığına 1TL den TEDAŞ lehine kira şerhi vardır.)” şerhi bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler 10.10.2022 tarih ve 20449 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastro Durum Bilgileri

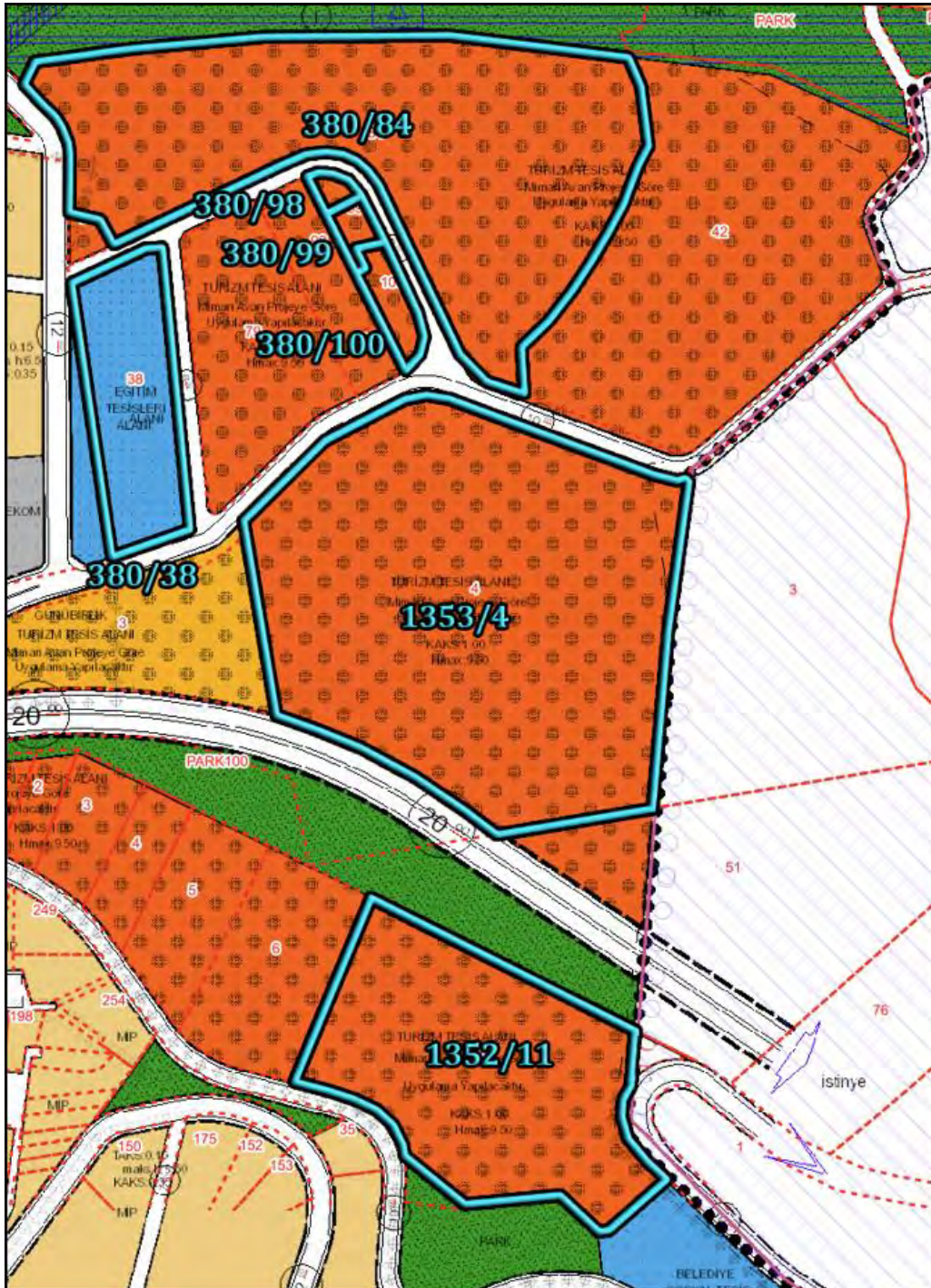
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm(m ²)
380	38	Tarla	5.895,10
380	84	Arsa	26.212,23
380	98	Arsa	309,63
380	99	Arsa	478,27
380	100	Arsa	1.005,35
1352	11	Arsa	15.280,78
1353	4	1'Er Adet 5 Katlı, 6 Katlı, 7 Katlı Betonarme Apart Otel ve Ofis, 1 Adet 6 Katlı Sosyal Tesisli Betonarme Apart Otel, 8 Adet 5 Katlı, 10 Adet 6 Katlı, 2 Adet 7 Katlı Betonarme Apart Otel ve Arsası	32.277,27
Toplam			81.458,63



5.5 İmar Durum Bilgileri

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre rapora konu parsellerin tamamı 29.07.2003 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sarıyer, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 380 ada 38 parsel brüt parsel olup imar planlarında “Eğitim Tesis Alanı” sınırları içerisinde kalmaktadır. 380 ada 84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11 parsel, 1353 ada 4 parsel ise KAKS (Emsal): 1,00 – Hmaks: 9,50 metre yapılaşma şartları ile “Turizm Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.



5.6 Yasal İzin ve Belgeler

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

➤ Yapı Ruhsat Bilgileri

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

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

• 380 Ada 84 Parsel Tadilat Ruhsat Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Mimari Proje Bilgisi

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

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

➤ Enerji Kimlik Belgesi

1353 ada 4 parselde konumlu olan bloklara ait C sınıfı 27.12.2022 veriliş, 27.12.2032 geçerlilik tarihi bulunan enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

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

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Nidapark İstinye Projesi'nin konumlu olduğu parseller, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11 parsel, 1353 ada 4 parseller toplam 81.458,63 m² yüzölçümlüdür.
- 380 ada 38 parsel 5.895,10 m² yüzölçümlü, Kaplıcalar Caddesi ve Tepeüstü Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 84 parsel 26.212,23 m² yüzölçümlüdür. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 98 parsel 309,63 m² yüzölçümlü, Sağlam Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 99 parsel 478,27 m² yüzölçümlü, Sağlam Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 100 parsel 1.005,35 m² yüzölçümlü, Sağlam ve Tepeüstü Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 1352 ada 11 parsel 15.280,78 m² yüzölçümlüdür. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.

- 1354 ada 4 parsel 32.277,27 m² yüzölçümlüdür. Katar Caddesi ile Sulh Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.

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

Proje Bilgileri

- Proje bünyesinde 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 Daire, 3+1, 4+1 5+1 5+2, 9+1 Dupleks daireler, ticari üniteler ve sosyal alanlar bulunmaktadır.
- 380 ada 84 parsel bünyesinde, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 numaralı bloklar 178 adet konut, 6 adet dükkan, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet spor salonu bulunmaktadır.
- 1352 ada 11 parsel bünyesinde, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 numaralı bloklar 134 adet konut, 4 adet dükkan, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet spor salonu bulunmaktadır.
- 1353 ada 4 parsel bünyesinde, 10, 11, 13, 14 numaralı bloklar 6 adet dükkan, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet spor salonu bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 55 blok, 538 apart ünitesi, kapalı ve açık yüzme havuzları, fitness salonları, yürüyüş ve koşu parkurları, seyir terasları ve otopark alanları bulunmaktadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgilere göre son hakediş raporu doğrultusunda projenin tamamlanma oranı % 69,41'dir.
- Parsellerde yer alan bağımsız bölümlere ait tip ve nitelik dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

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

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

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

- 380 ada 84 parsel numaralı taşınmazda bulunan bağımsız bölümler 17.03.2023 tarih ve 5952 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- 380 ada 98, 99, 100 parsel numaralı taşınmazlar 380 ada 18 parsel numaralı taşınmazın ifraz edilmesi sonucu 09.02.2024 tarih ve 2978 yevmiye nolu ifraz işlemi ile tapuya tescil edilmiştir.
- 1352 ada 11 parsel numaralı taşınmazda bulunan bağımsız bölümler 28.04.2023 tarih ve 9100 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- 1353 ada 4 parsel numaralı taşınmazda bulunan bağımsız bölümler 10.10.2022 tarih ve 20449 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler 19.04.2023 tarih ve 8561 yevmiye no ile de kat mülkiyeti geçmiştir.

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

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

5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım

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

5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.3 Konut Emsal Araştırması



İletişim	Tip	Kat	Proje Adı	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²	Ort. Birim Değer, ₺/m ²
Derya Demirli-Sapphire Levent Beşiktaş Derya Demirli 0 (532) 135 35 73	3+1	Zemin	Nidapark İstinye	196,00	90.000.000,00	459.183,67	459.824,39
Remax Time Yusuf Köroğlu 0 (535) 882 70 50	3,5+1	1		215,00	99.000.000,00	460.465,12	
Platin-Karma Team Fatma Boztepe 0 (555) 367 33 90	5+1	Bahçe Katı	Seba Vista	300,00	96.450.000,00	321.500,00	314.916,67
Platin-Karma Team Fatma Boztepe 0 (555) 367 33 90	5+1	Bahçe Katı		300,00	92.500.000,00	308.333,33	
Lux Properties Real Estate Zorlu Center Murat K. 0 (544) 900 00 00	5+1	Bahçe Katı	Seba Vadi	400,00	115.000.000,00	287.500,00	322.321,43
Profit Gayrimenkul Rejin Tavaşi 0 (532) 292 34 58	4+1	Bahçe Katı	Konakları	280,00	100.000.000,00	357.142,86	
Lux Properties Real Estate İstinyepark Murat K. 0 (532) 291 29 01	6+1	2	List İstinye Suites	350,00	170.000.000,00	485.714,29	430.638,07
Space İstanbul Gayrimenkul Beril Benezra 0 (532) 418 38 56	5+1	Bahçe Katı		320,00	155.000.000,00	484.375,00	
Lux Properties Real Estate İstinyepark Murat K. 0 (532) 291 29 01	5+1	Bahçe Katı		350,00	130.000.000,00	371.428,57	
Lux Properties Real Estate İstinyepark Murat K. 0 (532) 291 29 01	5+1	1		300,00	120.000.000,00	400.000,00	
Platin-Karma Team Fatma Boztepe 0 (555) 367 33 90	5+1	Bahçe Katı		287,00	118.150.000,00	411.672,47	

Emsal Analizi

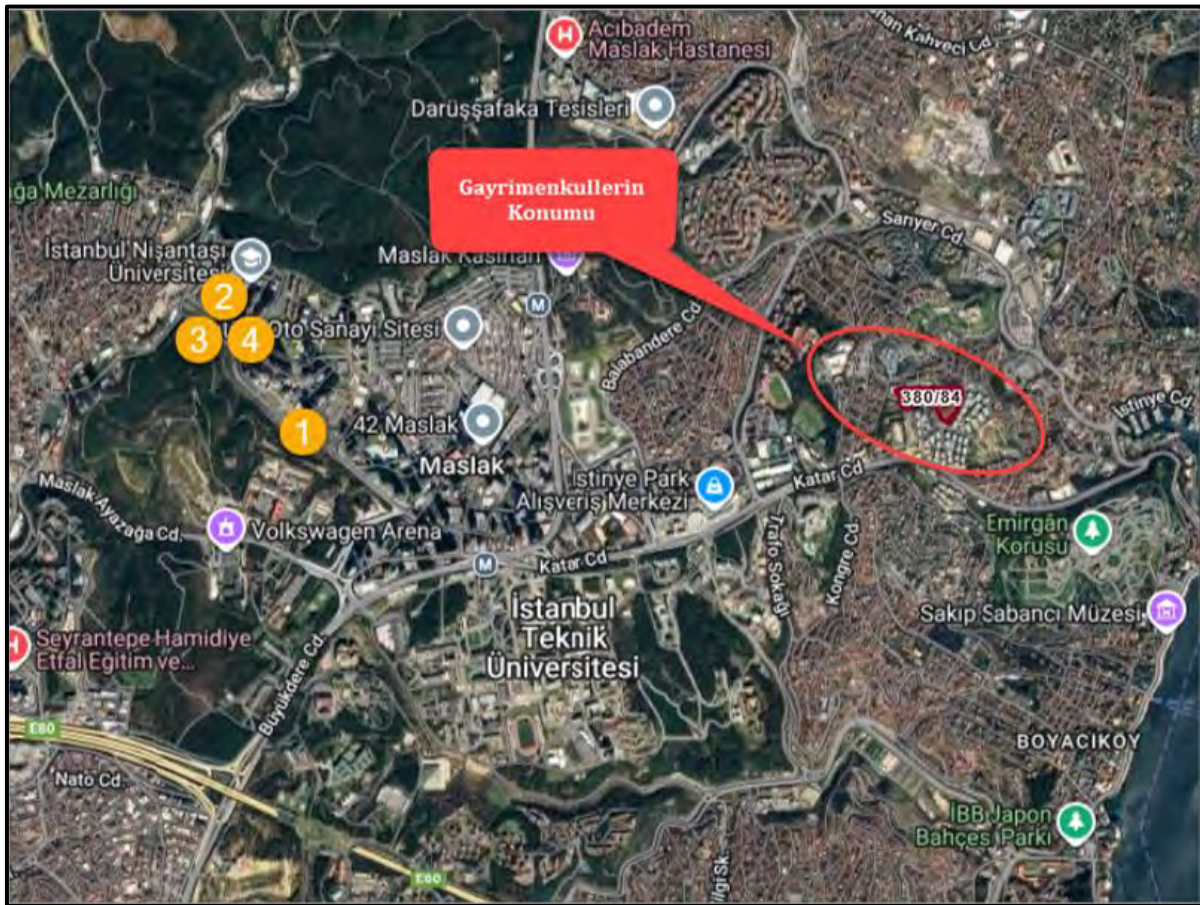
Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için proje özellikleri, sosyal imkanlar, büyüklük, yapı yaşı, manzara, bahçe kullanımı, kat sayısı, vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan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

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi				
	Nidapark İstinye	Seba Vista	Seba Vadi Konakları	List İstinye Suites
Birim Değer, ₺/m ²	459.824,39	314.916,67	322.321,43	430.638,07
Pazarlık Payı	20,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	367.859,52	283.425,00	273.973,21	344.510,45
Konum	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer
Düzeltilme	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Büyükölük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Proje Özellikleri	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer
Düzeltilme	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Kat	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Manzara	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%
Yaş	0	13	13	15
Düzeltilme	0,00%	7,50%	7,50%	7,50%
Toplam Düzeltme	0,00%	17,50%	22,50%	7,50%
Düzeltilme	0,00	49.599,38	61.643,97	25.838,28
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	367.859,52	333.024,38	335.617,19	370.348,74
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	351.712,45			

Emsal analizi sonucu konut m² birim değeri ~**352.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Dükkan Emsal Araştırması



No	İletişim	Konum	Bina Yaşı	Toplam Alan, m ²	Satılık Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Ayetn B.	Seba Ofis Bulvar Plaza	5-10	120,00	30.000.000,00	250.000,00
2	Enova İnvest Emrah Yıldız 0 (538) 648 98 75	Vadistanbul Avangart	5-10	178,00	48.000.000,00	269.662,92
3	Proworks Real Estate Onur Can Kotil 0 (532) 200 53 13	Maslak Ağaoğlu	5-10	200,00	60.000.000,00	300.000,00
4	Space İstanbul Gayrimenkul Ümit Yıldırım 0 (533) 516 54 80	Maslak Ağaoğlu	5-10	385,00	81.000.000,00	210.389,61

Emsal Analizi

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

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 5
Birim Değer, ₺/m ²	250.000,00	269.662,92	300.000,00	210.389,61
Pazarlık Payı	5,00%	15,00%	20,00%	5,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	237.500,00	229.213,48	240.000,00	199.870,13
Büyüklik	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum Ticari Potansiyel	İyi-2	İyi-2	İyi-1	İyi-1
Düzeltilme	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Yaş	0	5-10	5-10	5-10
Düzeltilme	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Toplam Düzeltilme	-7,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Düzeltilme	-17.812,50	5.730,34	6.000,00	4.996,75
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	219.687,50	234.943,82	246.000,00	204.866,88
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	226.374,55			

Emsal analizi sonucu dükkan, sosyal tesis ve spor alanı için ortalama m² birim değeri ~226.000,00 ₺/m² olarak hesap edilmiştir.

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

- Maliyet Yaklaşımında, arsanın değer tespitinde, bölgede yapılan emsal araştırmalarında yeterli sayı ve nitelikte arsa emsalinin olmadığı, satışta olan arsa emsallerinin konum ve imar durum bilgilerinde belirsizliğin olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple arsa değer tespitinde gelir yaklaşımı doğrultusunda proje analizi geliştirilerek arsa birim değeri hesaplanmıştır.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

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

➤ Arsa Değeri:

Yapılan araştırmalar ve gelir yaklaşımı doğrultusunda, rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, olumlu ve olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek m² birim değeri takdir edilmiştir. Takdir edilen toplam değer aşağıdaki tabloda, detaylı değer tablosu ise rapor eklerinde paylaşılmıştır.

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

Parsel Sayısı	Toplam Alan, m ²	Toplam Değer, ₺
7	81.458,63	21.487.382.750,00

➤ Yapı Değeri

Parsel üzerinde yer alan yapı için 31.01.2025 tarih ve 32799 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca açıklanan; Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 3/A yapı sınıfı birim maliyeti 17.100,00 ₺/m², 4/A yapı sınıfı birim maliyeti 21.500,00 ₺/m²'dir. Ancak mevcut piyasa koşulları ve değerlendirme yapılan projenin özellikleri gözetilerek yapı birim maliyetleri piyasada gerçekleşen maliyetlere göre güncellenmiştir. Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin %50 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi %69,41 oranında tamamlandığı bilgisi alınmıştır.

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

380 Ada 84 Parsel				
Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
1	3.017,55	4/A	37.625,00	113.535.318,75
2	2.722,66	4/A	37.625,00	102.440.082,50
3	2.729,01	4/A	37.625,00	102.679.001,25
4	3.470,95	4/A	37.625,00	130.594.493,75
5	3.655,50	4/A	37.625,00	137.538.187,50
6	2.472,99	4/A	37.625,00	93.046.248,75
7	3.076,90	4/A	37.625,00	115.768.362,50
8	3.036,60	4/A	37.625,00	114.252.075,00
9	3.087,12	4/A	37.625,00	116.152.890,00
10	3.088,18	4/A	37.625,00	116.192.772,50
11	3.101,71	4/A	37.625,00	116.701.838,75
12	2.476,46	4/A	37.625,00	93.176.807,50
13	2.343,57	4/A	37.625,00	88.176.821,25
14	2.365,94	4/A	37.625,00	89.018.492,50
15	2.327,55	4/A	37.625,00	87.574.068,75
16	2.473,02	4/A	37.625,00	93.047.377,50
17	2.696,45	4/A	37.625,00	101.453.931,25
18	2.532,52	4/A	37.625,00	95.286.065,00
19	3.094,67	4/A	37.625,00	116.436.958,75
20	3.163,18	4/A	37.625,00	119.014.647,50
Otopark+Havuz	44.627,27	3/A	29.925,00	1.335.471.054,75
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			50%	1.738.778.748,00
Toplam				5.216.336.244,00

1352 Ada 11 Parsel				
Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
1	2.964,63	4/A	37.625,00	111.544.203,75
2	2.472,33	4/A	37.625,00	93.021.416,25
3	2.292,85	4/A	37.625,00	86.268.481,25
4	3.025,33	4/A	37.625,00	113.828.041,25
5	3.008,41	4/A	37.625,00	113.191.426,25
6	3.062,74	4/A	37.625,00	115.235.592,50
7	3.655,05	4/A	37.625,00	137.521.256,25
8	2.322,48	4/A	37.625,00	87.383.310,00
9	2.237,16	4/A	37.625,00	84.173.145,00
10	2.898,93	4/A	37.625,00	109.072.241,25
11	2.884,27	4/A	37.625,00	108.520.658,75
12	3.141,26	4/A	37.625,00	118.189.907,50
Otopark+Havuz	30.634,75	3/A	29.925,00	916.744.893,75
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			50%	1.097.347.286,88
Toplam				3.292.041.860,63

1353 Ada 4 Parsel				
Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
1	2.974,26	4/A	37.625,00	111.906.532,50
2	3.027,84	4/A	37.625,00	113.922.480,00
3	2.585,70	4/A	37.625,00	97.286.962,50
4	2.336,63	4/A	37.625,00	87.915.703,75
5	2.544,47	4/A	37.625,00	95.735.683,75
6	2.254,64	4/A	37.625,00	84.830.830,00
7	3.057,07	4/A	37.625,00	115.022.258,75
8	3.082,69	4/A	37.625,00	115.986.211,25
9	3.025,19	4/A	37.625,00	113.822.773,75
10	2.981,50	4/A	37.625,00	112.178.937,50
11	3.016,71	4/A	37.625,00	113.503.713,75
12	2.313,61	4/A	37.625,00	87.049.576,25
13	3.837,49	4/A	37.625,00	144.385.561,25
14	3.751,60	4/A	37.625,00	141.153.950,00
15	3.019,99	4/A	37.625,00	113.627.123,75
16	3.042,21	4/A	37.625,00	114.463.151,25
17	2.958,16	4/A	37.625,00	111.300.770,00
18	3.047,24	4/A	37.625,00	114.652.405,00
19	2.995,05	4/A	37.625,00	112.688.756,25
20	2.352,21	4/A	37.625,00	88.501.901,25
21	2.211,49	4/A	37.625,00	83.207.311,25
22	3.011,44	4/A	37.625,00	113.305.430,00
23	3.079,07	4/A	37.625,00	115.850.008,75
24	3.408,56	4/A	37.625,00	128.247.070,00
Otopark+Havuz	53.303,50	3/A	29.925,00	1.595.107.237,50
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			50%	2.112.826.170,00
Toplam				6.338.478.510,00
Genel Toplam Yapı Değeri				14.846.856.614,63

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

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri, ₺	21.487.382.750,00
Yapının Tamamlanma Oranı	69,41%
Yapının Mevcut Durum Değeri, ₺	10.305.203.176,21
Proje Şerefiyesi	7.948.146.481,55
Toplam Değer, ₺	39.740.732.407,76
Emlak Konut A.Ş. Payı	51,10%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	20.307.514.260,37

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri (20.307.514.260,37 ₺) Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan, projenin mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, boş arsa değeri olan **21.487.382.750,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

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

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri, ₺	21.487.382.750,00
Yapı Değeri, ₺	14.846.856.614,63
Proje Şerefiyesi	9.083.559.841,16
Toplam Değer, ₺	45.417.799.205,78
Emlak Konut A.Ş. Payı	51,10%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	23.208.495.394,15

6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

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

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

İnşaat Projeksiyonu

Yıllar	31.12.2025	31.12.2026
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	75%	25%
Tamamlanan İnşaat Alanı, m ²	217.033,73	72.344,58
Yıllara Göre Birim Maliyet, ₺/m ²	50.800,00	60.960,00
Yıllara Göre Maliyet, ₺	11.025.313.611,00	4.410.125.444,40

Satış Projeksiyonu

Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Konut Satış Hızı, %	45,00%	45,00%	10,00%
Satılan Konut Alanı, m ²	67.662,32	67.662,32	15.036,07
Dükkan, Sosyal Alan, Spor Alanı Satış Hızı, %	0,00%	0,00%	100,00%
Satılan Dükkan, Sosyal Alan, Spor Alanı, m ² m ²	0,00	0,00	3.601,21

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değerleri 352.000,00 ₺/m², dükkan için ortalama satış birim değeri 225.000,00 ₺/m², sosyal tesis alanı için ortalama satış birim değeri 185.000,00 ₺/m², spor alanı için ortalama satış birim değeri 162.500,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 32,50 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C. Merkez Bankası'nın uzun dönemli (13.12.2028 vadeli) devlet tahvili baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	30,00%
Kupon Faiz Oranı	9,98%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	19,96%
Piyasa Risk Primi	10,04%

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

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

Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	50.939.030.891,93
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	51,10%
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat, ₺	26.029.844.785,78

Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı **26.029.844.785,78 ₺** hesaplanmıştır.

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

Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
51,10%	12.170.557.542,53	14.604.669.051,03	4.436.125.674,74
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılatı, ₺	26.029.844.785,78		
Geliştirilmiş Arsa Birim Değeri, ₺/m ²	352.850,02		
İndirgenmiş Arsa Birim Değeri, ₺/m ²	264.637,52		

Geliştirilmiş arsa değeri olan ~352.850,02 ₺/m², ekonomik koşullar, proje riskleri ve çevre koşulları, projenin mevcut durumu göz önünde bulundurularak %25 oranında indirgenerek turizm imarlı net parseller için arsa m² birim değeri **~264.000,00 ₺/m²** olarak takdir edilmiştir.

6.7 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

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

Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan, m ²	Toplam Değer, ₺
2	152,16	43.729.913,01

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Değer	Maliyet Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	39.740.732.407,76	-
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	21.487.382.750,00	-
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	45.417.799.205,78	50.939.030.891,93
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	23.208.495.394,15	26.029.844.785,78

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm: Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Madde 22:

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

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

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

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Özet Değer	KDV Hariç Değer, ₺
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	39.740.732.407,76
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	21.487.382.750,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	50.939.030.891,93
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	26.029.844.785,78
Kat Mülkiyetine Geçen 2 Adet Bağımsız Bölüm Değeri, ₺ (1353 Ada 4 Parsel - 2 Adet Dükkan)	43.729.913,01

Esra DERE
İşletme
Değerleme Uzman Yrd.
Lisans No: 929896

Gözde GEYİK VARLI
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407527

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

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