Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

25-006
Ocak, 2025

Esra DERE
Bu belge ********** kimlik numarali Esra DERE tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/01/2025 16:06

Gözde GEYIK
Bu belge ********** kimlik numarali Gözde GEYIK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/01/2025 16:06

Hasan Serhat BERKLI
Bu belge ********** kimlik numarali Hasan Serhat BERKLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/01/2025 16:11

Yasin PEKTAS
Bu belge ********** kimlik numarali Yasin PEKTAS tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/01/2025 16:12

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	25-006
Rapor Tarihi	29.01.2025
Sözleşme Tarihi	17.01.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında yer alan 62 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
360	3	19.877,09	Anataşınmaz
360	64	27.980,00	Anataşınmaz
380	38	5.895,10	Anataşınmaz
380	84	26.212,23	Kat İrtifakı
380	98	309,63	Anataşınmaz
380	99	478,27	Anataşınmaz
380	100	1.005,35	Anataşınmaz
1352	11	15.280,78	Kat İrtifakı
1352	12	244,84	Anataşınmaz
1353	4	32.277,27	Kat Mülkiyeti

İmar Durumu

360	3	Park-Çocuk Bahçesi-Oyun Alanı	-
360	64	Park-Çocuk Bahçesi-Oyun Alanı	-
380	38	Eğitim Tesis Alanı	-
380	84	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50
380	98	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50
380	99	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50
380	100	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50
1352	11	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50
1352	12	Park	-
1353	4	Turizm Tesis Alanı	Kaks: 1,00, Hmax: 9,50

Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Bknz. "5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri"

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)

Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	15.934.244.569,55
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	11.859.158.155,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	23.625.630.381,58
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	12.072.697.124,99
Kat Mülkiyetine Geçen 2 Adet Bağımsız Bölüm Değeri, ₺ (1353 Ada 4 Parsel - 2 Adet Dükkan)	28.790.346,48

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Rapor Tarihi 5
1.2 Rapor Numarası 5
1.3 Rapor Türü 5
1.4 Değerleme Tarihi 5
1.5 Raporu Hazırlayanlar 5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı 5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası 6
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler 6

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri 7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri 7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 8
2.4 Uygunluk Beyanı 8

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ 9

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar 9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar 9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler 14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı 15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı 16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı 17

4. GENEL, ÖZEL VERİLER 19

4.1 Global Ekonomik Görünüm 19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
4.3 Demografik Veriler ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
4.5 2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
4.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
4.7 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER 45

5.1 Bölge Analizi 45
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri 48
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri 50
5.4 Kadastral Durum Bilgileri 55
5.5 İmar Durum Bilgileri 56
5.6 Yasal İzin ve Belgeler 57
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri 62
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri 62
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması 64
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler 64
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 65

5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 66
5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 66
5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım 66
5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 66
5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 66
5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler 66

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI 67

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri 67
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 67
6.3 Konut Emsal Araştırması 67
6.4 Dükkan Emsal Araştırması 70
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri 72
6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri 75
6.7 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri 77

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 78

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması 78
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 79
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 79
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 79
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 79
7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 79
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 80

8. SONUÇ 81

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 81
8.2 Nihai Değer Takdiri 82

RAPOR EKLERİ: 83

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

29.01.2025

1.2 Rapor Numarası

25-006

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında yer alan 62 bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

29.01.2025

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 MEGIP (Milli Emlak ve Gecekondu Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 17.01.2025 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 Tarihi	31.12.2018	14.11.2024	-
Rapor Numarası	18.12-01-386	24-165	-
Raporu Hazırlayanlar	Samed Yalçın	Gözde Geyik Varlı	-
	Elif Özel Görücü	Hasan Serhat Berkli	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	Yasin Pektaş	-
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	1.339.235.182,07	14.947.784.610,10	-
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	1.329.872.830,07	10.908.638.150,00	-
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	3.513.161.049,73	22.210.290.505,11	-
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	1.795.225.296,41	11.349.458.448,11	-
Arsa Değeri	1.277.361.412,00	10.908.638.150,00	-

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 değerleme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, 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, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında yer alan 62 bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme 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 itibariyle 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 değerleme uzmanlarının, değerleme 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 değerin 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:

<u>UDS tanımlı değer esasları:</u>

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 değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
- "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➢ Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➢ Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➢ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerleme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması 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 değerleme 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 iyi 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 üretip üretmeyeceği 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, değerleme 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.

<u>Diğer değer esasları (dar kapsamlı):</u>

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 işlemden veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerleme 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 değerleme 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 değerin 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, 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 değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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 sayısallaştırıldıklarına 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, değerleme 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 "çeşitlendirmeyle 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 değerleme 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 değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî 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* değerleme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerleme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *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 değerleme 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 oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme 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 değerleme 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 Aralık 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 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	2023	3,3	0,4	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,0	3,6	7,0	4,8	0,3
	2025	3,2	1,2	2,2	2,2	1,3	6,5	4,5	1,1
OECD	2023	3,2	0,5	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,2	3,7	6,8	4,9	-0,3
	2025	3,3	1,3	2,4	2,3	1,1	6,9	4,7	1,5
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

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

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

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Bölgeler	2023	2024	2025
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,1	2,7	3,0
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	3,7	2,1	2,9
Güney Amerika	2,3	4,6	-0,1
Avrupa	-2,6	-1,4	1,8
Asya	0,3	7,4	4,7
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	-2,0	3,3	2,0
Güney Amerika	-4,5	5,6	1,7
Avrupa	-5,0	-2,3	2,2
Asya	-0,7	4,3	5,1

Kaynak: *DTÖ (Ekim 2024)*

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2023	2024	2025
Küresel Ticaret Hacmi	0,8	3,1	3,4
İhracat			
Gelişmiş Ülkeler	1,0	2,5	2,7
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	0,6	4,6	4,6
İthalat			
Gelişmiş Ülkeler	-0,7	2,1	2,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,0	4,6	4,9

Kaynak: *IMF (Ekim 2024)*

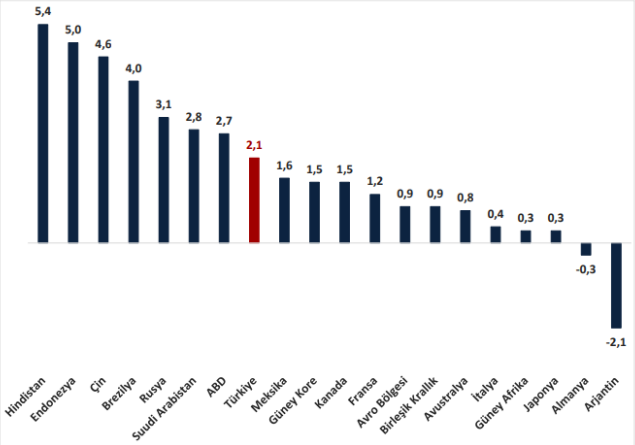
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Aralık 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde %2,1 oranında büyüme sergilemiştir.

G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde %2,1 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2024 Ç3)



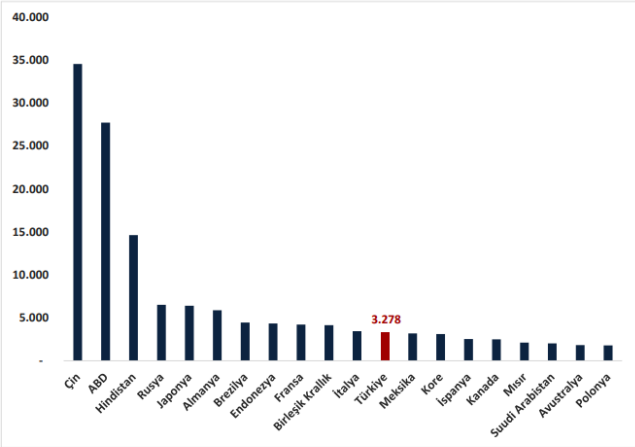
Kaynak: *S&P Global, EIU, Eurostat, ABD BEA, Avustralya İstatistik Bürosu*

2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 12. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- 2023 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, dünyanın 12'inci, Avrupa'nın 4'üncü büyük ekonomisidir.

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



Kaynak: *IMF*

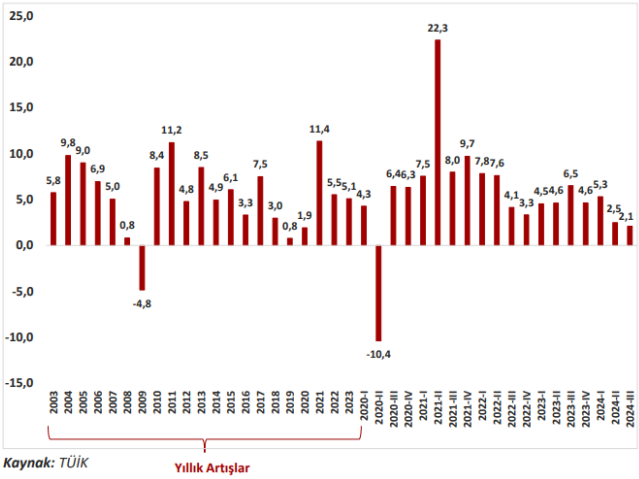
Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür.

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

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2003-2023 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

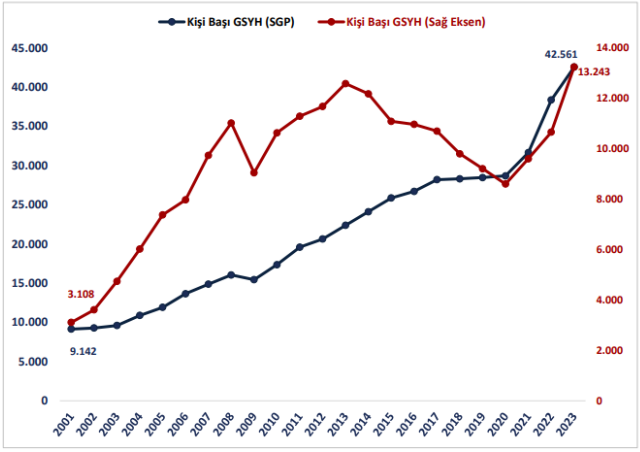
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.

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

Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

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

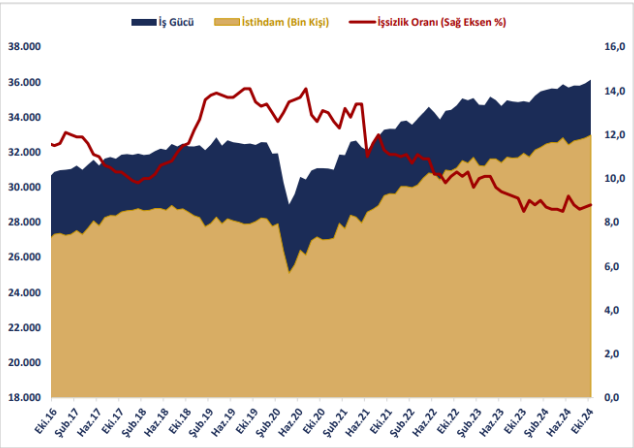
2024 Ekim ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,1, Avro Bölgesi'nde %6,3, Almanya'da %3,4, Fransa'da %7,6 ve İtalya'da %5,8 düzeyinde bulunmaktadır.

İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ekim ayında 156 bin kişi artarak 32 milyon 970 bin kişi, istihdam oranı ise 0,2 puanlık artış ile %49,9 olmuştur.

İşgücü Piyasası

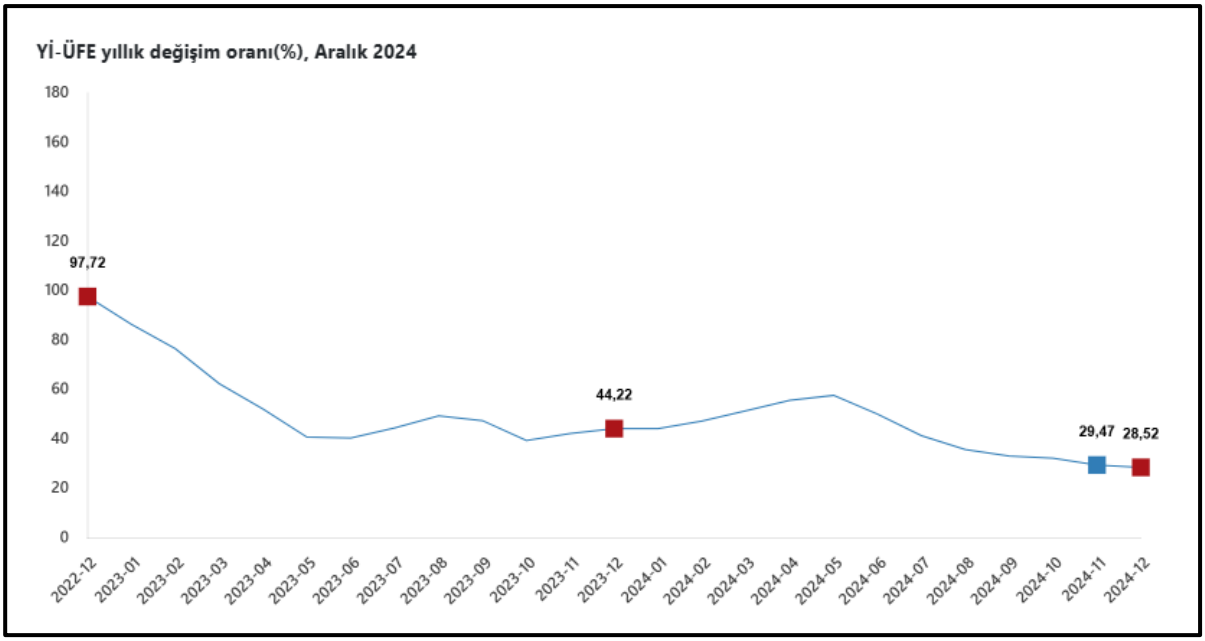
- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 yılı Ekim ayında %8,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 yılı Ekim ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,1, Avro Bölgesi'nde %6,3, Almanya'da %3,4, Fransa'da %7,6 ve İtalya'da %5,8 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ekim ayında 156 bin kişi artışla 32 milyon 970 bin kişi, istihdam oranı ise 0,2 puanlık artışla %49,9 olmuştur.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



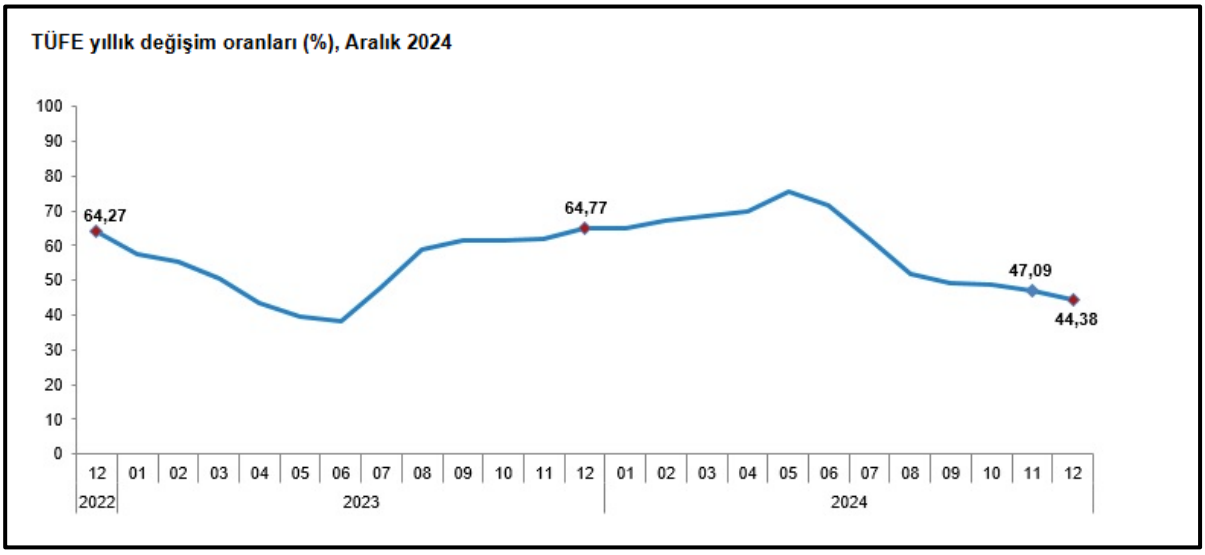
Kaynak: *TÜİK*
Not: *Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler*

Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,40 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,52 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,52 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %41,10 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

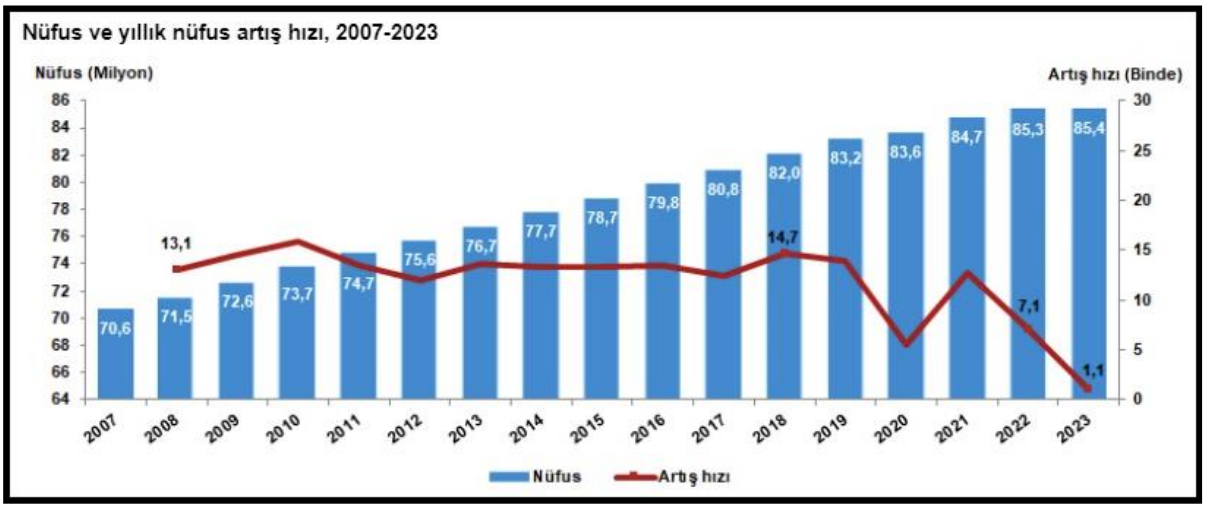
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %44,38, bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %58,51 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

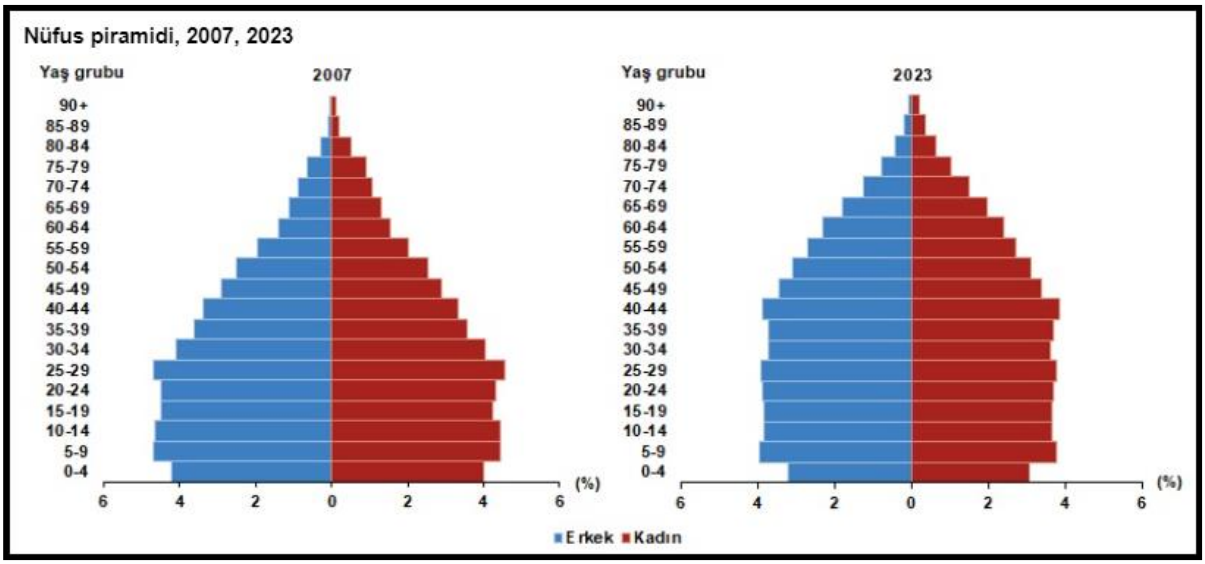
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TUİK

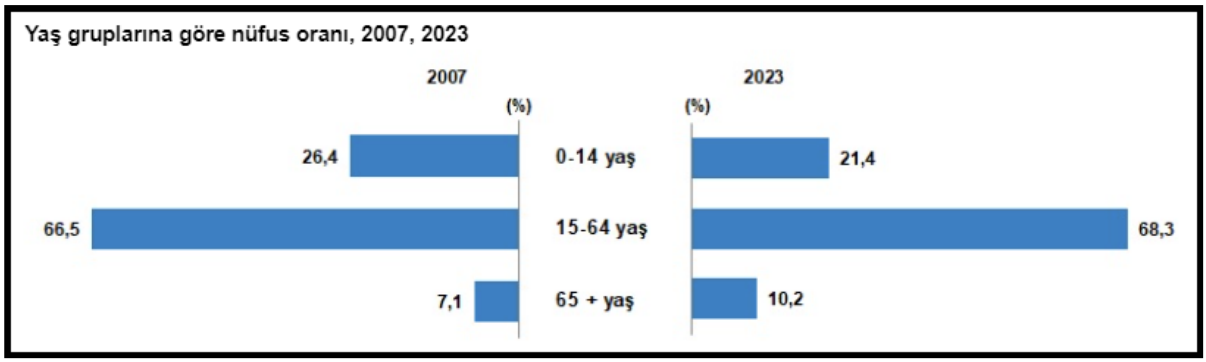
Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükselmiştir.

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



Kaynak: TUİK

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



Kaynak: TUİK

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

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

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

Kaynak: TUİK

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

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

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

Kaynak: TUİK

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

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

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

4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

Küresel Görünüm ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde "yumuşak iniş" senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed'in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD'de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed'in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump'un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed'in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmiş maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye

başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH (Gayrisafi Yurt İçi Hasıla) artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı ilk çeyrek büyüme rakamı ise zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,7 düzeyinde yükselmiştir. Bir önceki çeyreğe göre ise yüze 2,4 artmıştır. GSYH 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyümüştür. GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,1 oranında cüz'i bir artışa sahne olmuştur.

Büyüme rakamlarının makul olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile "enflasyonu" önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış yaratmıştır. Öncü büyüme ve güven endekslerine baktığımızda yavaşlama ile ilgili sinyaller artmıştır. Özellikle üçüncü çeyrek ve son çeyrekte büyümede yaşanabilecek olası bir ivme kaybının bu bağlamda dikkate alınmasında fayda bulunmaktadır.

Parasal sıkılaştırma ve talep yönlü baskılama eğilimi yavaş yavaş ekonomide kendini göstermeye başlayarak büyüme hızı üzerinde etkili olmuştur. Yılın ikinci yarısında büyüme eğilimin biraz daha ivme kaybetmesi hatta son çeyrekte sınırlı bir eksi büyüme rakamı görülmesi beklenebilir. Olası bu gelişmelere rağmen yılı yüzde 3,5 (Orta Vadeli Plana Göre) gibi artı bir büyüme hızı da sene sonu tahminlerinde yer almaktadır.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılının geri kalan kısmına ışık tutabilir.

IMF (Uluslararası Para Fonu) tarafından yayınlanan (Temmuz-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu: Küresel Ekonomi Zor Bir Durumda)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl yüzde 3,6 ve gelecek yıl yüzde 2,7 olarak ifade edilmiştir.

IMF Nisan ayındaki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2024'te yüzde 3,1 ve 2025'te yüzde 3,2 büyümesini öngörmüştü. Raporda küresel ekonominin Nisan ayında yapılan tahminlerle uyumlu olarak 2024'te yüzde 3,2 büyümesi beklendiği belirtilmiştir.

IMF'nin raporunda, küresel ekonominin gelecek yıl ise yüzde 3,3 büyümesinin tahmin edildiği aktarıldı. Fon'un Nisan ayındaki tahminlerinde, küresel ekonominin 2025'te yüzde 3,2 büyümesi öngörülmüştü.

Raporda küresel ekonomik durum ile ilgili şu tespitlere yer verilmiştir;

- Hizmet enflasyonunun, dezenflasyondaki ilerlemeyi geciktirdiği ve bunun da para politikasının normalleşmesini zorlaştırdığı,

- Enflasyona yönelik yukarı yönlü risklerin ve artan ticari gerilimler ile politika belirsizliği bağlamında faiz oranlarının daha uzun süre yüksek kalması ihtimalinin arttığı,
- Bu riskleri yönetmek ve büyümeyi korumak için politika bileşiminin fiyat istikrarını sağlayacak ve azalan faktörel sabrı yenileyecek şekilde dikkatli bir şekilde sıralanması gerektiği vurgulandı.

Küresel olarak ekonomik yapının "enflasyon" ve "dezenflasyonist" süreci yürütme zorluğu devam ederken olası bir "siyah kuğu" gelişmesine karşı da çok hassas olacağı unutulmamalıdır. Ülkemizde, enflasyonun yüksek seyri devam etmesine karşın Mayıs ayı itibarıyla TÜFE'nin gördüğü yüzde 75,45'lik enflasyon tepe noktası olarak değerlendirilebilir. Ağustos 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 51,97, aylık olarak ise yüzde 2,47 düzeyinde artış kaydetmiştir. 2023 yılı Temmuz ve Ağustos aylarında açıklanan yüzde 9'un üstündeki enflasyon rakamlarının yarattığı baz etkisi ile para politikasının gecikmeli reaksiyonun hayata geçmesi, Mayıs 2024 dönemine göre enflasyonu 22,48 puan aşağıya çekmiştir. Orta Vadeli Plan'da yıl sonu enflasyon tahmini yüzde 41,5 açıklanmıştır.

Dünyada olduğu gibi hizmet enflasyonu katılığı ülkemizde de devam etmektedir. Küresel fiyat artışlarından farklılaşan bir nokta ise temel gıda fiyatlarındaki artışın ülkemizde devam ediyor olmasıdır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetleri hem de tüketici davranışlarını etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin sürdürülebilir olmadığı görülmeye başlanmıştır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Sözü edilen soğumanın dozuna göre para politikasında yumuşamaya gidilme potansiyeli de bulunmaktadır.

TCMB Ağustos 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranında sabit tutmuş, gerek para politikası metninde gerekse yaptığı sözlü yönlendirmede sıkı duruşun devam edeceğini, önceliğin fiyat istikrarını sağlamak olduğunu net bir şekilde vurgulamıştır. Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Gayrimenkul Piyasasındaki Gelişmeler

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

Ocak-Temmuz 2024 itibarıyla toplam konut satışları 671.162 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 0,5 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 62,911 adet olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53,8'lik keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalmanın konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana geldiği görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Temmuz döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,6'lık bir yükselişle 214,108 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi ve azalan birinci el konut üretiminin bazı tüketiciler üzerindeki alım yapma isteğini etkilediği düşünülebilir.

Yabancılara yapılan konut satışları yavaşlamıştır. 2024 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 16,1 azalarak 2,350 adet olmuştur. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,8 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 878 konut satışı ile Antalya alırken, Antalya'yı sırasıyla 752 konut satışı ile İstanbul ve 218 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 ve 2023 ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama başlamıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. Başta para politikası olmak üzere daha bilindik yöntemlerin uygulanmaya başlaması ile 'varlık balonları' sönümlenmeye başlamış olup özellikle reel anlamda kayıplar belirginleşmiştir.

TCMB tarafından açıklanan Konut Fiyat Endeksi, 2024 Temmuz ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 0,9 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 38,7 oranında azalmıştır2. Konut fiyatları reel olarak değer kaybetmeyi sürdürmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile ilgili özet olarak aşağıdaki ifadelere yer verilebilir:

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda "balonların" sönümlenmesine neden olmaya başlamış, reel olarak konut fiyatlarındaki gerileme belirginleşmiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle 2024 yılı boyunca sürmesi beklenebilir.
- Alım gücünün düşmesi ve gelir dağılımın orta kesim aleyhine bozulması, talebin ana yapısını oluşturan bu kesimde gayrimenkul alımını önemli ölçüde azaltmıştır.
- İnşaat maliyet endeksi (Haziran-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,12 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise aynı dönemde malzeme fiyatları yüzde 51,55, işçilik maliyetleri de yüzde 105 yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik, konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli düşüşler gözlemlenmiştir. Enflasyondaki gerileme eğilimi de önümüzdeki dönemde inşaat maliyetlerinde etkisi görülecek bir değişkendir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmalarını sürdürmekte olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak değerli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- Taşınmaz konusunda diğer önemli bir eğilim de Türk vatandaşlarının yurt dışından taşınmaz edinimlerinin artmasıdır. TÜİK verilerine göre, 2020 yılında Türk vatandaşları yurt dışından 35 bin 184 adet konut satın alırken, 2021 yılında bu sayı 45 bin 789 adet olarak gerçekleşmiştir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- Ülkemizde taşınmazların menkul kıymet haline getirilmesinin özendirilmesi yeni menkul kıymet tesisi için yasal alt yapının hazırlanması hayati önem taşımaktadır. Klasik bankacık yaklaşımı ile uzun süredir kendisini finanse etmeye çalışan üretici ve tüketicilerin bu süreci ekonomik dalgalanmalardan etkilenmeden yürütmesi gereklidir.

Bu amaçla hem kamu hem özel sektör ortaklığında Gayrimenkul ve Konut Bankası kurulmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

- Sermaye piyasalarında gayrimenkule dayalı menkul kıymet ve hakların daha etkin arz edilip uygun Pazar koşullarında alışverişinin yapılabilmesi içinde BİST bünyesinde özel piyasalar kurulması yerinde olacaktır.
- Sektör ile ilgili vergi düzenlemeleri konusunda da sahanın taleplerini göz önüne alacak yaklaşımlara gereken hassasiyetin gösterilmesi ekonominin tümü için daha pozitif bir etki yaratacaktır. Sektörün gerek istihdam yaratma etkisi gerekse diğer sektörler üzerindeki çarpan fonksiyonu mutlaka dikkate alınmalıdır.
- Hem inşaat hem de gayrimenkul sektörünün kendi dinamikleri çerçevesinde kurumsallaşması, risk ve finansal yönetime ağırlık vermesi de çok yerinde olacaktır.

4.5 Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir.

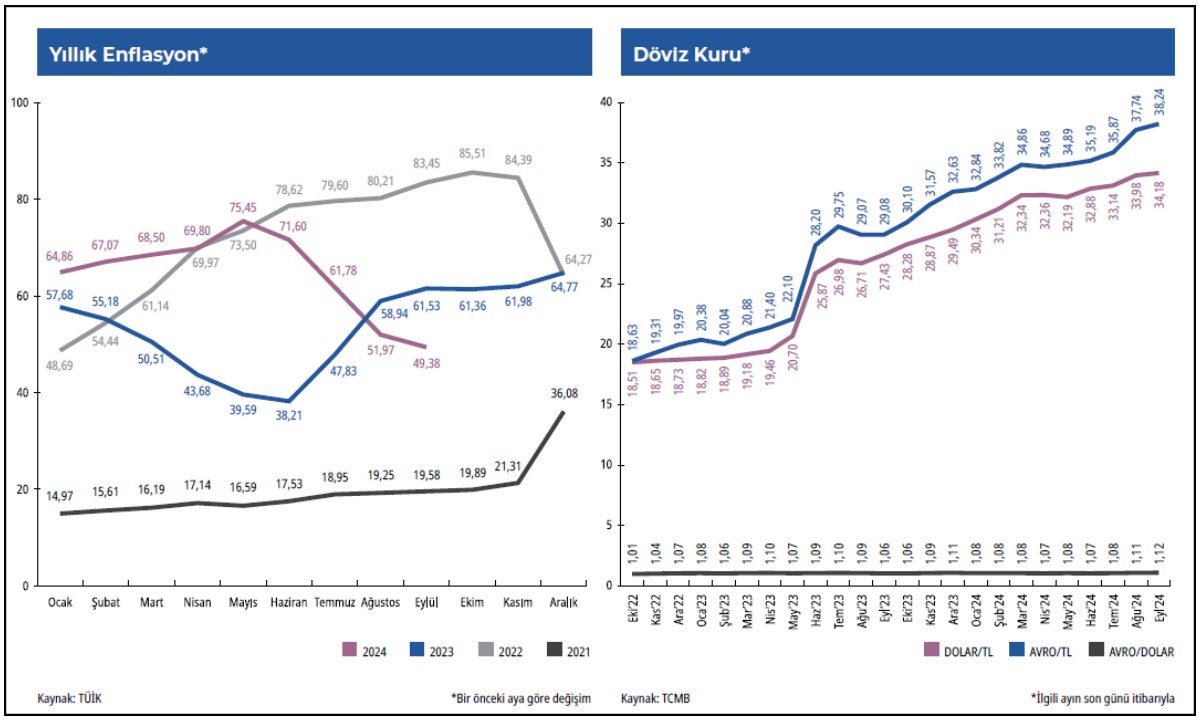
2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. TÜFE Eylül'de bir önceki aya göre %2,97, on iki aylık ortalamalara göre %63,47 arttı. Dolar 2024 Temmuz ayında 33,14'e, Avro ise 2024 Temmuz ayında 35,87'ye yükseldi. Reel Kesim Güven Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %5,6 azalış, Tüketici Güven Endeksi ise %7,5 artış gösterdi.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

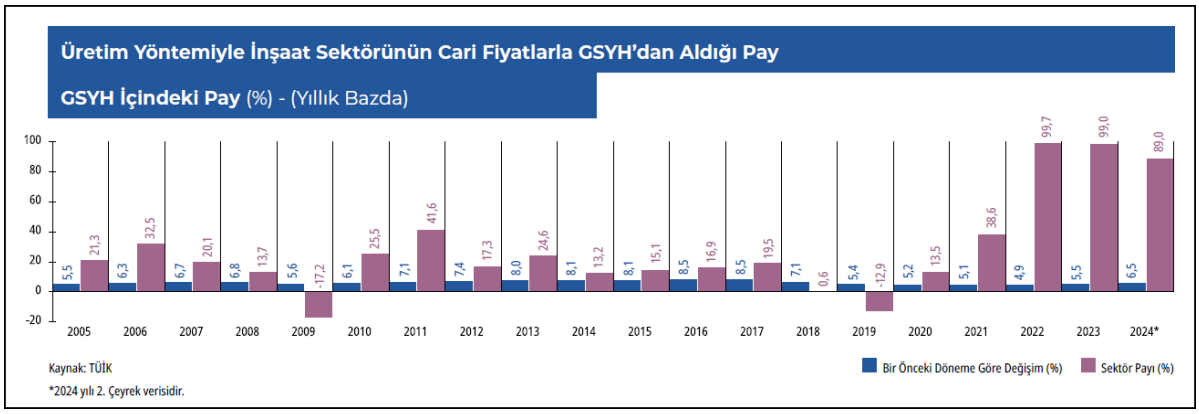
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

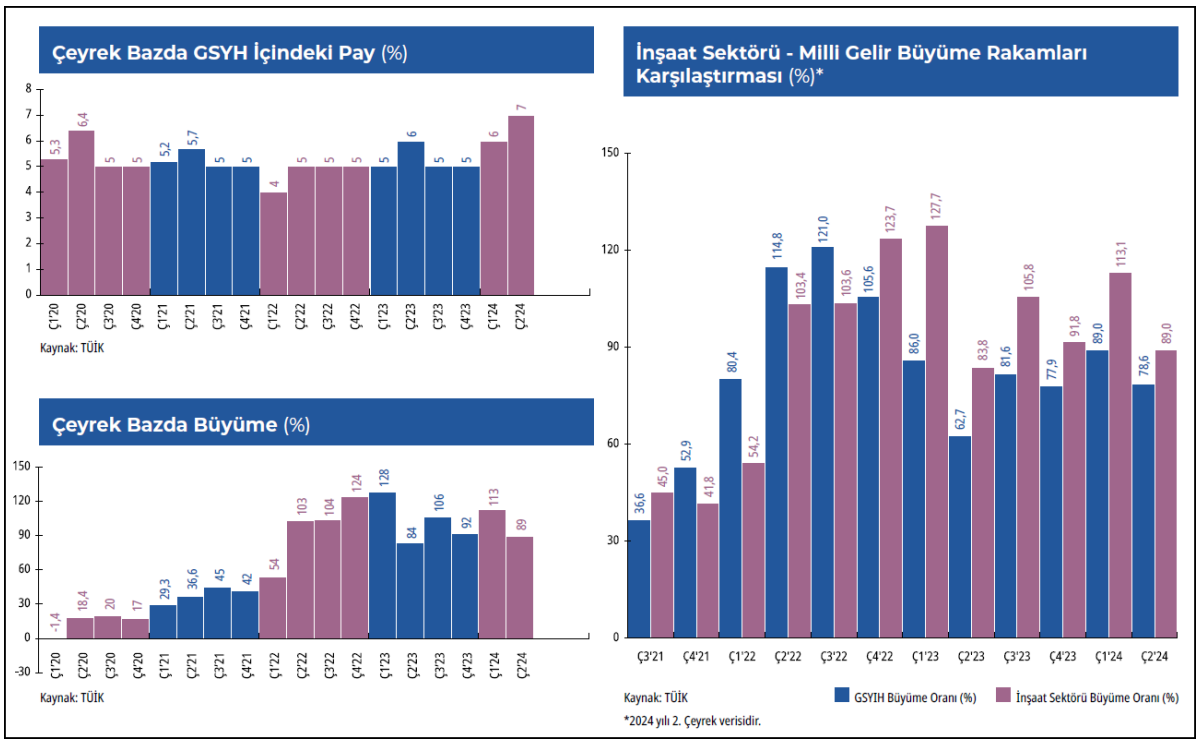
Kaynak: TÜİK *2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.



İnşaat Sektörü

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2024 2. Çeyreğinde %6,5 ve bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat sektörü büyüme oranı %89,0 oldu.





4.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,0 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %5,1 oranında gerileme kaydederek 265.470 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı ikinci çeyrekte gerçekleşen konut satışları, bu çeyreğe ait son 12 çeyrekteki en düşük ikinci satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Konut fiyatları artışı ise Eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından yirmi ay üst üste düşüş kaydederek Mayıs ayı itibarıyla %45,0'a gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayı sonrasında 2024 Şubat ayı itibarıyla negatif gerçekleşme görülmüş ve Mayıs ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%17,3 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup Şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %48,8 artış, reel olarak ise %15,2 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Mayıs 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 33.460 TL/m^2'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 47.299 TL/m^2, İzmir'de 38.874 TL/m^2, Ankara'da 26.930 TL/m^2 olmuştur.

Aylık faiz oranı 2023 yılının son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ikinci çeyreğinde %3,12 seviyesine çıkan aylık faiz oranı 20 Eylül 2024 tarihinde %3,04 seviyesinde seyretmektedir. Yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 yılının ikinci çeyreğinde %44,58 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı 20 Eylül 2024 tarihinde %43,20 seviyesinde olduğu görülmüştür.

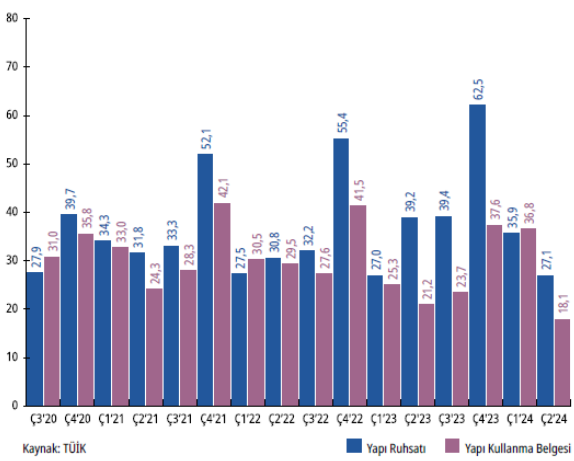
2024 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 456,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Ağustos ayında %61,40 seviyesinden, 2024 yılı Ağustos ayında %51,35 seviyesine düşmüştür. Ağustos 2024'te bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %19,43'ten %26,94'ya yükselmiştir. Yabancı mevduat bankalarının payı ise %9,61'den %11,85'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendine girmiş olup 2024 Haziran ayı itibarıyla %0,12 olarak gerçekleşmiştir. 2024 Ağustos ayı itibarıyla bu oran %0,14 olmuştur.

Toplam tüketici kredileri ise Ağustos ayında 1,80 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Ağustos ayında %31,0 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2024 itibarıyla 0,6 puan azalarak %25,4 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 14,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,3 olmuştur. Bu oran 2023 Ağustos ayında %22,7 seviyesindeydi.

Konut Üretimi

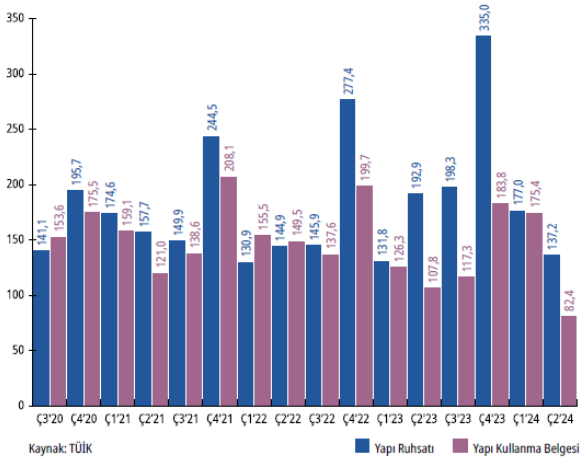
Yapı ruhsatlarının 2024 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %30,8, daire sayısı ise %28,9 azaldı. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçüm %14,7 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %23,6 azalış yaşandı. 2024 Ağustos ayında bir önceki aya göre inşaat malzeme endeksi %1,30, işçilik endeksi %0,93, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme %34,98, işçilik endeksi %56,86 arttı.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

Kaynak: TÜİK

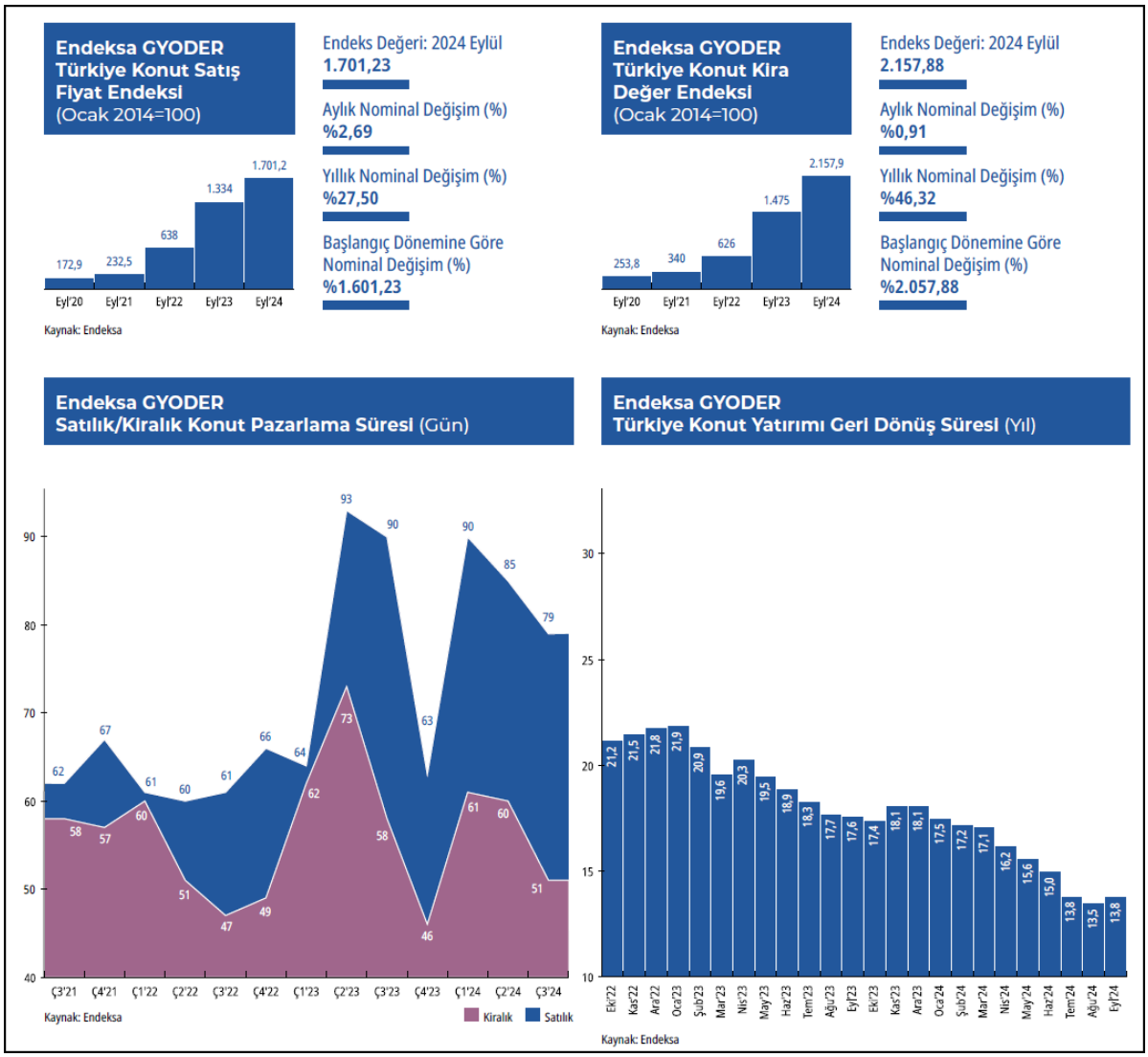
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Konut Endeksleri

2024 yılı Ağustos verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %18,70 artarak 41 bin 913 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,29 artarak 92 bin 242 adet olarak gerçekleşti. İpotekli konut satışı %17,11 düşüşle 13 bin 574 adet oldu. Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %8,6 azalış gösterdi, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %32,0 oranında azalış göstermiş olup 2024 yılı 3. çeyreğinde 32,0 olarak gerçekleşti.



Konut Satışları

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

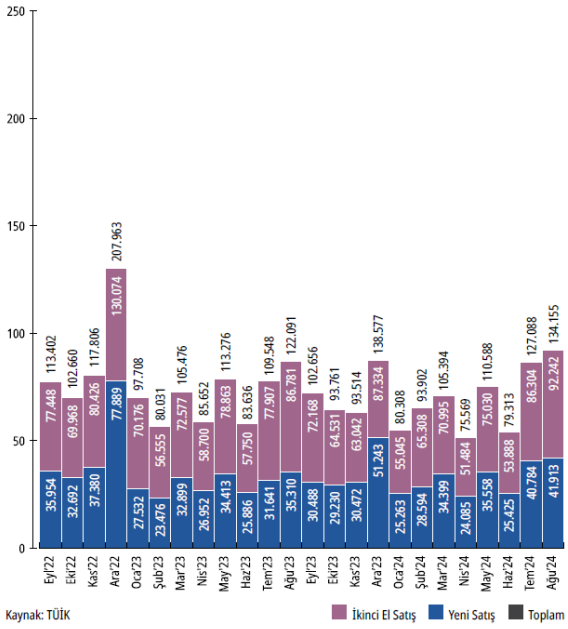
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	**263.050**	**289.760**	**396.328**	**542.718**	**1.491.856**	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

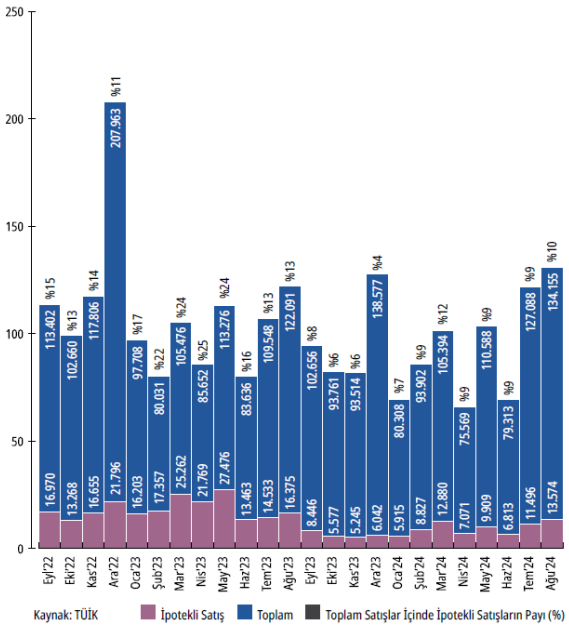
Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

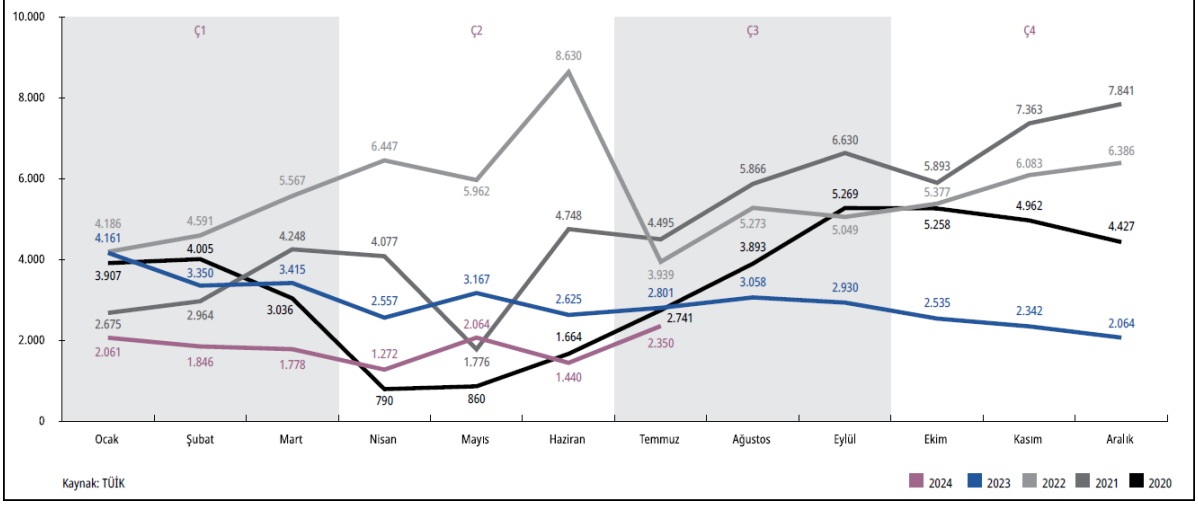
Aylık Konut Satışı (Adet)



Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Yabancılara Yapılan Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç2'24 Sıralaması (Ç2'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'23 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	2.722	6.929
2 (2)	İran	1.277	3.093
3 (4)	Ukrayna	777	998
4 (5)	Almanya	632	923
5 (3)	Irak	603	1.116
6 (6)	Kazakistan	501	769
7 (8)	Azerbaycan	435	484
8 (-)	İngiltere	331	
9 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	321	
10 (9)	Suudi Arabistan	308	470
- (10)	Afganistan		440
	Diğer	4.928	7.128
	Toplam	**12.835**	**22.350**
	Körfez Ülkeleri	2.644	5.513
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı %	%20,60	%24,67

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)
Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukluların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir

Ç2'24 Sıralaması (Ç2'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'23 Toplam Taşınmaz Sayısı
1(2)	İSTANBUL	4.559	7.548
2(1)	ANTALYA	4.285	7.880
3(3)	MERSİN	1.027	1.529
4(5)	ANKARA	334	645
5(4)	YALOVA	312	667
6(6)	BURSA	303	617
7(8)	MUĞLA	260	438
8(7)	İZMİR	258	493
9(10)	AYDIN	226	304
10(9)	KOCAELİ	209	332
	Diğer	1.062	1.897
	Toplam	**12.835**	**22.350**
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	5.592	4.166
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	%43,6	%18,6

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

Konut Kredileri

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

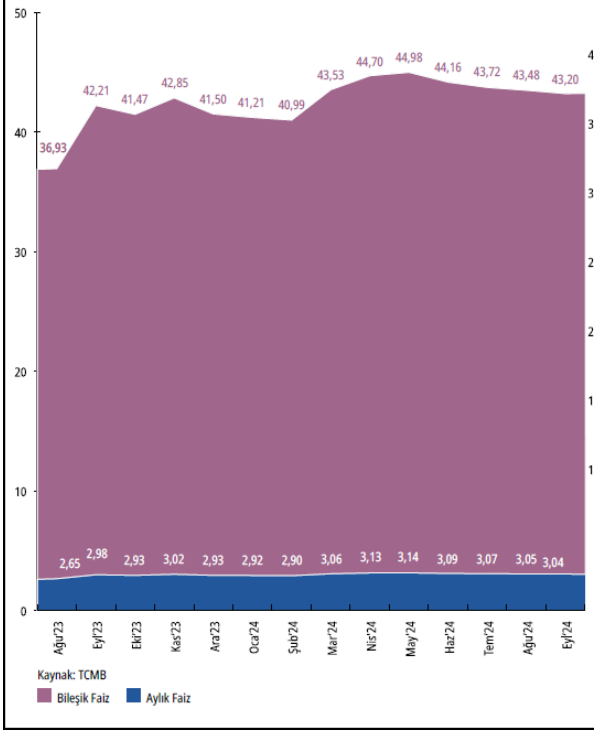
Kullandırılan Konut Kredisi

	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	Ç1'24	Ç2'24
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486	22.619	10.776	24.078	20.689
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458	33.150	15.143	26.372	21.875

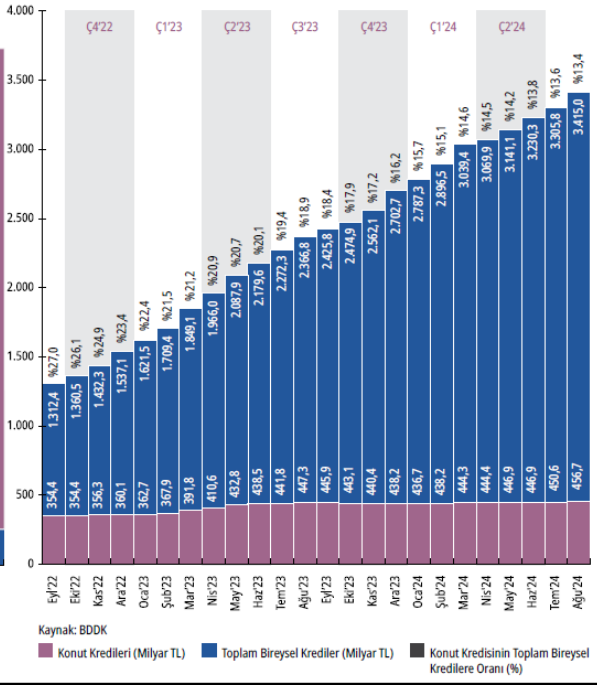
Kaynak: TBB

Ç3'24 verisi henüz yayınlanmamıştır.

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



4.7 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m^2'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m^2 iken, ikinci çeyrekte 47.876 m^2 kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m^2'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır.

İlk yarıyılda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m^2, Ferko Line), Zeren Holding (5.767 m^2, Levent 199), ACN Turk (4.000 m^2, Quasar), Astra Zeneca (2.753 m^2, Levent 199), Jotun (2.750 m^2, Maslak Square A Blok), Nestle (1.708 m^2, Hilltown Küçükyalı), A1 Kapital (1.680 m^2, 1. Levent Plaza B Blok) ve Silverline (1.660 m^2, Flat Ofis) bulunmaktadır.

Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir.

2024 yılının ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırımı olarak İstanbul Şişli'de yer alan Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Torun Tower Ofis binasının 11,6 milyar TL bedelle Denizbank'a satışı (66.000 m^2) gerçekleşmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli binalarda boşluk oranı 2024 yılının ilk yarısında %4,38 seviyesine düşmüştür. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 adetle yaklaşık 14 milyon m^2 seviyesindedir. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde ülke genelinde toplam 94.000 m^2 kiralanabilir alana sahip dört alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 310.000 m^2 kiralanabilir alana sahip dokuz alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projelerle birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,3 milyon m^2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m^2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 323 m^2 ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 297 m^2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 167 m^2 seviyesine çıkması beklenmektedir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 878.000 oda kapasitesiyle 20.962 işletme belgeli, 77.000 oda kapasitesiyle 731 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.047 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.712 tesis ve 107.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.563 işletme belgeli tesise ve 289.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 731 tesis içinde en büyük payı 110 tesis ve yaklaşık 11.000 oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 84 tesis ve 15.000 oda kapasitesi ile Antalya, 75 tesis ve 9.000 oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %96,94 ile Antalya, onu takiben %86,22 ile Muğla ve %61,88 ile İzmir gelmektedir. İstanbul ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %60,59 ve %44,81 olmuştur. 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %71,09'dur.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

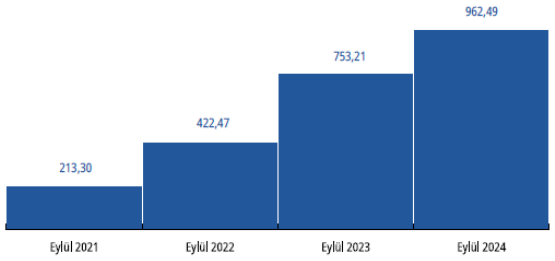
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	57.666	63.234	70.121
İzmir	46.219	52.503	48.880
Bursa	36.426	40.088	36.428
Ankara	37.474	38.423	45.876
Antalya	47.278	49.935	53.137
Kocaeli	38.065	38.599	42.172
Adana	29.551	35.869	28.246

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: 2024 Eylül **962,49**

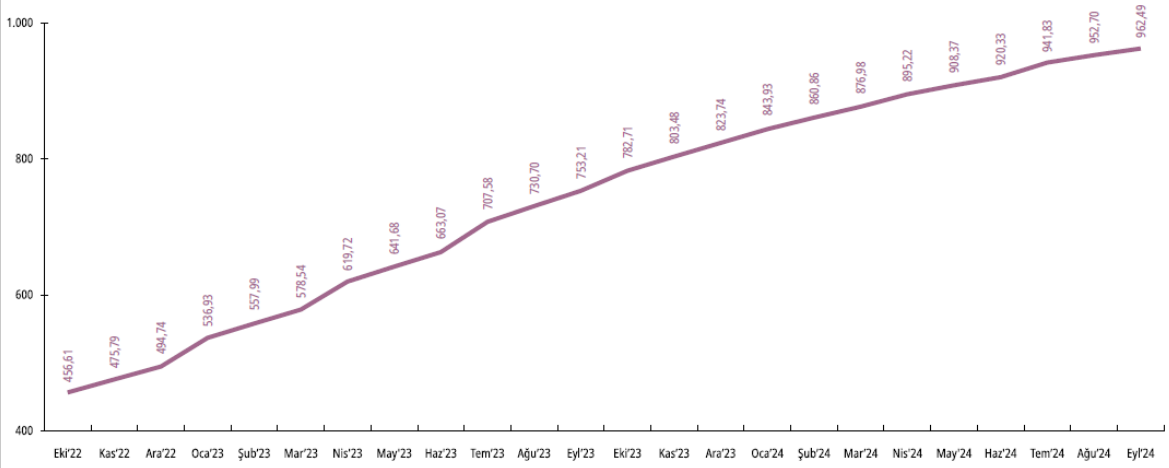
Aylık Nominal Değişim (%) **%1,03**

Yıllık Nominal Değişim (%) **%27,78**

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%) **%862,49**

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

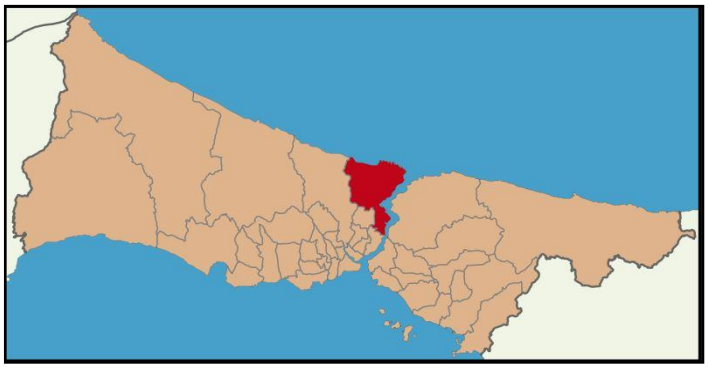
İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayrım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla 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 ulaşımda 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 gecekondu mahalleleri ortaya çıktı. İstanbul Boğazı'na bakan yamaçlarda oluşan bu yapılaşmalar bir yandan ilçenin doğal yapısını tahrip ederken öbür yandan da yörenin görünümünü önemli ölçüde çirkinleştirdi. 1980'lerin sonundan itibaren köylerin, hem İstanbul şehir merkezine yakın olmak isteyen hem de doğaya yakın olmak isteyen üst gelir grubunun yerleşmeye başlaması sonunda çehresi önemli ölçüde değişmiştir.

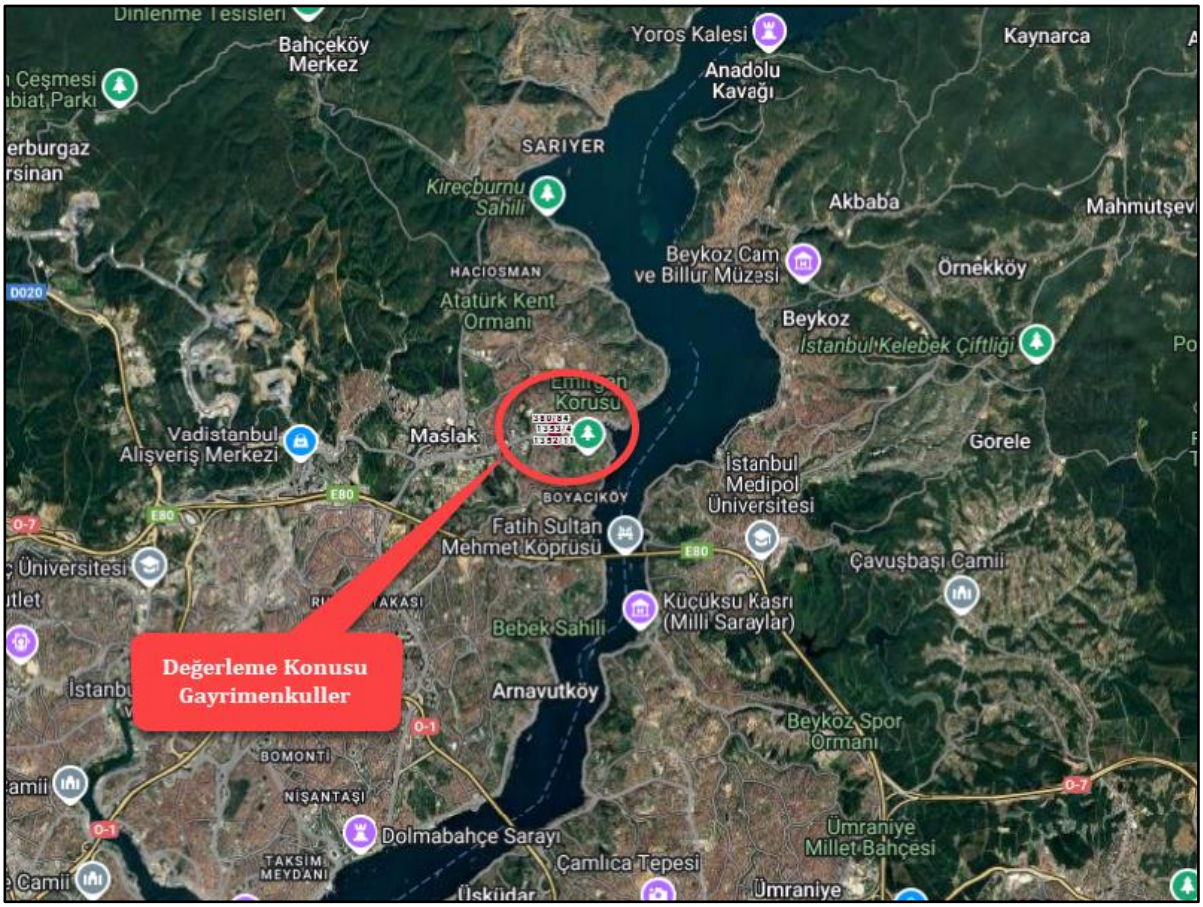
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

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

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

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

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



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

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

Borusan Oto - İstinye
BMW Yetkili Satıcısı
HILPARK İSTİNYE
Balabandere Cd.
Sarıyer Cd.
Koybaşı Cd.
Katar Cd
Sakıp Sabancı Cd.
Kongre Cd.
Trafo Sokağı
Güneş
Değerleme Konusu
Gayrimenkuller
ABD Başkonsolosluğu
İstanbul
İBB İstinye
Sosyal Tesisleri
İstinye Sahili
Okulları İstanbul
Micron Motors
CFMOTO Mondial...
Enka Spor Kulübü
Borsa İstanbul A.Ş
BEDİR ELEKTRONİK
Teknokent
Emirgan
Korusu
Emirgan Sahil
Yasemin bahçesi
breakfast
Sakıp Sabancı Müzesi
Bim
BARBARİS TANTUNİ
380/84
380/99
380/100
380/38
360/64
1353/4
360/3
1352/12

Sezgin Sk.
Yenigün Sk.
Duldul Köfte
380/84
380/98
380/99
380/100
Asel koltukyıkama
Hamam Sk.
Azim Oto Ve Yat Döşeme
380/38
Panavia By Panorama
Tahincioğlu - Nidapark
İstinye Panorama Etabı
Kaplanqıl Tekel
İçki Dükkanı
Hamam Sk.
360/64
Hamam Üstü Sk.
YATAKSAN
Satış Mağa
1353/4
Sehmistan's Crib
360/3
Tepe Üstü Sk.
Katar Cd
MUSCAR
Oto Galeri
Şht. Ali Kerem Mergen Sk.
Boğaziçi Cd.
Nidapark İstinye
Satış Ofisi
İstinye garden
Emirgan Sitesi
1113 Design Studio
Yada Sushi
1352/11
1352/12
Şht. Ali Kerem Mergen Sk.
Değirmentepe Aykan
Emirgan Botanik
İç Mekan Ve Dış...
Sector Cocktail Bar
BZM ULAŞIM
ÇÖZÜMLERİ A.Ş
Koru Cd.
Çakıroğlu Çk.
Fidan Çk.
Teşlice Çk.
Gonca Çk.
Bostan K

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

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

TAPU BİLGİLERİ				
Açıklama	**360 Ada 3 Parsel**	**360 Ada 64 Parsel**	**380 Ada 38 Parsel**	**380 Ada 98 Parsel**
İl	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçe	Sarıyer	Sarıyer	Sarıyer	Sarıyer
Mahalle	İstinye	İstinye	İstinye	İstinye
Ada/Parsel	360/3	360/64	380/38	380/98
Anataşınmaz Nitelik	Tarla	Tarla	Tarla	Arsa
Yüzölçüm, m²	19.877,09	27.980,00	5.895,10	309,63
Cilt/Sayfa No	3/281	9/829	13/1257	37/3589
Mülkiyet Bilgisi	Müşterek medhal	Müşterek medhal	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)
Edinme Sebebi	Ortak Yerlerin Tescili	Ortak Yerlerin Tescili	İfraz	İfraz
Tarih/Yevmiye No	22.05.2023/10715	22.05.2023/10715	11.10.2016/10041	09.02.2024/2978

TAPU BİLGİLERİ			
Açıklama	**380 Ada 99 Parsel**	**380 Ada 100 Parsel**	**1352 Ada 12 Parsel**
İl	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçe	Sarıyer	Sarıyer	Sarıyer
Mahalle	İstinye	İstinye	İstinye
Ada/Parsel	380/99	380/100	1352/12
Anataşınmaz Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa
Yüzölçüm, m²	478,27	1.005,35	244,84
Cilt/Sayfa No	37/3590	37/3591	35/3375
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)	Emlak Konut GYO A.Ş. (1/1)	Müşterek medhal
Edinme Sebebi	İfraz	İfraz	Ortak Yerlerin Tescili
Tarih/Yevmiye No	09.02.2024/2978	09.02.2024/2978	22.05.2023/10715

Tapu Bilgileri							
İl		**İstanbul**	**Parsel Yüzölçüm, m²**		**26.212,23**		
İlçe		**Sarıyer**					
Mahalle		**İstinye**	**Anataşınmaz Nitelik**		**Arsa**		
Ada/Parsel		**380/84**					
Blok	**Bağımsız Bölüm Numarası**	**Kat**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**	**Cilt/Sayfa No**	**Tarih**	**Yevmiye**	**Arsa Pay/Payda**
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
10	1	1. Bodrum	Apart Ünite	99/9797	17.03.2023	5952	299726/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul		Parsel Yüzölçüm, m²	26.212,23			
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye		Anataşınmaz Nitelik	Arsa			
Ada/Parsel	380/84						
Blok	**Bağımsız Bölüm Numarası**	**Kat**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**	**Cilt/Sayfa No**	**Tarih**	**Yevmiye**	**Arsa Pay/Payda**
10	2	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9798	17.03.2023	5952	299672/43887010
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	8	2. Kat-Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9814	17.03.2023	5952	378632/43887010
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	4	Zemin	Apart Ünite	100/9820	17.03.2023	5952	169610/43887010
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
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
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
16	1	1. Bodrum	Apart Ünite	100/9847	17.03.2023	5952	267040/43887010
16	2	1. Bodrum Kat-Zemin Kat	Apart Ünite	100/9848	17.03.2023	5952	384690/43887010
16	3	Zemin	Apart Ünite	100/9849	17.03.2023	5952	178688/43887010
17	7	2. Kat-Çatı Arası Katı	Apart Ünite	100/9860	17.03.2023	5952	418412/43887010
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
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

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m²	26.212,23				
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye	Anataşınmaz Nitelik	Arsa				
Ada/Parsel	380/84						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
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	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	11	2. Bodrum	İş Yeri	100/9892	17.03.2023	5952	62410/43887010

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m²	15.280,78				
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye	Anataşınmaz Nitelik	Arsa				
Ada/Parsel	1352/11						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
12	17	1. Bodrum	İşyeri	102/10041	28.04.2023	9100	107608/27193332

Tapu Bilgileri							
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçüm, m²	32.277,27				
İlçe	Sarıyer						
Mahalle	İstinye	Anataşınmaz Nitelik	1'Er Adet 5 Katlı, 6 Katlı, 7 Katlı Betonarme Apart Otel Ve Ofis, 1 Adet 6 Katlı Sosyal Tesisli Betonarme Apart Otel, 8 Adet 5 Katlı, 10 Adet 6 Katlı, 2 Adet 7 Katlı Betonarme Apart Otel Ve Arsası				
Ada/Parsel	1353/4						
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Arsa Pay/Payda
11	11	1. Bodrum	İş Yeri	97/9551	10.10.2022	20449	2426/3370402
13	2	2. Bodrum	İş Yeri	97/9561	10.10.2022	20449	3550/3370402

360 Ada 3 ve 64 Parsel Takyidat Bilgileri

- Parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

380 Ada 38 Parsel Takyidat Bilgileri

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

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

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

380 Ada 98, 99, 100 Parsel Takyidat Bilgileri

- Parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1352 Ada 11 Parsel Üzerinde Kayıtlı Tüm Bağımsız Bolümler 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 22939 yevmiye numarası ile "Yönetim Planı Değişikliği: 02.11.2023" beyanı bulunmaktadır.
- 27.11.2020 tarih 17509 yevmiye numarası ile "TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (99 yıllığına 1TL den TEDAŞ lehine kira şerhi vardır.)" şerhi bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler 28.04.2023 tarih ve 1900 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1352 Ada 12 Parsel Takyidat Bilgileri

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

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

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

Taşınmazların tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

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

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm(m^2)
360	3	Tarla	19.877,09
360	64	Tarla	27.980,00
380	38	Tarla	5.895,10
380	84	Arsa	26.212,23
380	98	Arsa	309,63
380	99	Arsa	478,27
380	100	Arsa	1.005,35
1352	11	Arsa	15.280,78
1352	12	Arsa	244,84
1353	4	1'Er Adet 5 Katlı, 6 Katlı, 7 Katlı Betonarme Apart Otel ve Ofis, 1 Adet 6 Katlı Sosyal Tesisli Betonarme Apart Otel, 8 Adet 5 Katlı, 10 Adet 6 Katlı, 2 Adet 7 Katlı Betonarme Apart Otel ve Arsası	32.277,27
Toplam			**129.560,56**

5.5 İmar Durum Bilgileri

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

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

5.6 Yasal İzin ve Belgeler

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

➢ **Yapı Ruhsat Bilgileri**

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

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

- **380 Ada 84 Parsel Tadilat Ruhsat Bilgileri**

Belge Türü	Blok	Tarih	No	Nitelik	Birim Adedi	Alan, m²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı / Grubu
							Kot Altı	Kot Üstü	Toplam	
Tadilat	1	16.07.2021	40	Apart Otel	11	3.017,55	4	3	7	4A
				Toplam	**11**	**3.017,55**				
Tadilat	2	16.07.2021	40/1	Apart Otel	8	2.722,66	3	3	6	4A
				Toplam	**8**	**2.722,66**				
Tadilat	3	16.07.2021	40/2	Apart Otel	8	2.729,01	3	3	6	4A
				Toplam	**8**	**2.729,01**				
Tadilat	4	16.07.2021	40/3	Apart Otel	10	3.067,86	3	3	6	4A
				Lokal/Sosyal Tesis	1	283,19				
				Ofis ve İşyeri	2	119,90				
				Toplam	**13**	**3.470,95**				
Tadilat	5	16.07.2021	40/4	Apart Otel	10	3.104,23	3	3	6	4A
				Lokal/Sosyal Tesis	1	429,67				
				Ofis ve İşyeri	1	121,60				
				Toplam	**12**	**3.655,50**				
Tadilat	6	16.07.2021	40/5	Apart Otel	8	2.472,99	3	3	6	4A
				Toplam	**8**	**2.472,99**				
Tadilat	7	16.07.2021	40/6	Apart Otel	10	3.076,90	2	3	5	4A
				Toplam	**10**	**3.076,90**				
Tadilat	8	16.07.2021	40/7	Apart Otel	10	3.036,60	2	3	5	4A
				Toplam	**10**	**3.036,60**				
Tadilat	9	16.07.2021	40/8	Apart Otel	10	3.087,12	2	3	5	4A
				Toplam	**10**	**3.087,12**				
Tadilat	10	16.07.2021	40/9	Apart Otel	10	3.088,18	2	3	5	4A
				Toplam	**10**	**3.088,18**				
Tadilat	11	16.07.2021	40/10	Apart Otel	10	3.101,71	2	3	5	4A
				Toplam	**10**	**3.101,71**				
Tadilat	12	16.07.2021	40/11	Apart Otel	8	2.476,46	3	3	6	4A
				Toplam	**8**	**2.476,46**				
Tadilat	13	16.07.2021	40/12	Apart Otel	7	2.343,57	2	3	5	4A

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

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

Belge Türü	Blok	Tarih	No	Nitelik	Birim Adedi	Alan, m²	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, m²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı / Grubu
							Kot Altı	Kot Üstü	Toplam	
				Toplam	**16**	**2.898,93**				
Tadilat	11	30.06.2022	47/10	Apart Otel	16	2.884,27	2	3	5	4A
				Toplam	**16**	**2.884,27**				
Tadilat	12	30.06.2022	47/11	Apart Otel	16	2.881,95	3	3	6	4A
				Ofis ve İşyeri	1	259,31				
				Toplam	**17**	**3.141,26**				
Tadilat	Havuz+ Otopark	30.06.2022	47/12	Ortak Alan (Garaj)		30.469,24				3A
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)		165,51				
				Toplam		**30.634,75**				
Tadilat	İstinat Duvarı	30.06.2022	47/13			965,74				2A
						965,74				

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

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

Belge Türü	Blok	Tarih	No	Nitelik	Birim Adedi	Alan, m²	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, m²	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, m²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı / Grubu
							Kot Altı	Kot Üstü	Toplam	
Yapı Kullanma İzin Belgesi				Ofis ve İşyeri	1	10,39				
				Toplam	**11**	**2.981,50**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	11	30.12.2022	113	Apart Otel	10	2.985,68	4	3	7	4A
				Ofis ve İşyeri	1	31,03				
				Toplam	**11**	**3.016,71**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	12	30.12.2022	114	Apart Otel	8	2.313,61	4	3	7	4A
				Toplam	**8**	**2.313,61**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13	30.12.2022	115	Apart Otel	10	3.052,10	3	3	6	4A
				Ofis ve İşyeri	4	785,39				
				Toplam	**14**	**3.837,49**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14	30.12.2022	116	Apart Otel	10	3.084,18	3	3	6	4A
				Lokal/Sosyal Tesis	1	522,66				
				Spor	1	144,76				
				Toplam	**12**	**3.751,60**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	15	30.12.2022	117	Apart Otel	9	2.543,97	2	3	5	4A
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)		476,02				
				Toplam	**9**	**3.019,99**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	16	30.12.2022	118	Apart Otel	10	3.042,21	2	3	5	4A
				Toplam	**10**	**3.042,21**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	17	30.12.2022	119	Apart Otel	10	2.958,16	2	3	5	4A
				Toplam	**10**	**2.958,16**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	18	30.12.2022	120	Apart Otel	10	3.047,24	3	3	6	4A
				Toplam	**10**	**3.047,24**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	19	30.12.2022	121	Apart Otel	10	2.995,05	3	3	6	4A
				Toplam	**10**	**2.995,05**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	20	30.12.2022	122	Apart Otel	8	2.352,21	3	3	6	4A
				Toplam	**8**	**2.352,21**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	21	30.12.2022	123	Apart Otel	5	2.211,49	3	3	6	4A
				Toplam	**5**	**2.211,49**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22	30.12.2022	124	Apart Otel	7	3.011,44	3	3	6	4A
				Toplam	**7**	**3.011,44**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	23	30.12.2022	125	Apart Otel	8	3.079,07	2	3	5	4A
				Toplam	**8**	**3.079,07**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	24	30.12.2022		Apart Otel	8	3.408,56	2	3	5	4A
				Toplam	**8**	**3.408,56**				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Kapalı Otopark + Havuz	30.12.2022	126			53.303,50				3A
						53.303,50				
Yapı Kullanma İzin Belgesi	İstinat Duvarı	30.12.2022	127			447,46				2A
						447,46				

➢ **Mimari Proje Bilgisi**

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

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

➢ **Enerji Kimlik Belgesi**

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

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

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Nidapark İstinye Projesi'nin konumlu olduğu parseller, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parseller toplam 129.560,56 m^2 yüzölçümlüdür.
- 360 ada 3 parsel 19.877,09 m^2 yüzölçümlü, Hamamüstü Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 360 ada 64 parsel 27.980,00 m^2 yüzölçümlü, Hamamüstü Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 38 parsel 5.895,10 m^2 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 m^2 yüzölçümlüdür. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 98 parsel 309,63 m^2 yüzölçümlü, Sağlam Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 99 parsel 478,27 m^2 yüzölçümlü, Sağlam Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 380 ada 100 parsel 1.005,35 m^2 yüzölçümlü, Sağlam ve Tepeüstü Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.

- 1352 ada 11 parsel 15.280,78 m^2 yüzölçümlü, 1352 ada 12 parsel 244,84 m^2 yüzölçümlüdür. Yamuk geometrik yapıya sahip olup eğimsiz arazi üzerinde konumlanmıştır.
- 1354 ada 4 parsel 32.277,27 m^2 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 Dubleks daireler, ticari üniteler ve sosyal alanlar bulunmaktadır.
- 380 ada 84 parsel bünyesinde, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 numaralı bloklar 178 adet konut, 6 adet dükkan, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet spor salonu bulunmaktadır.
- 1352 ada 11 parsel bünyesinde, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 numaralı bloklar 134 adet konut, 4 adet dükkan, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet spor salonu bulunmaktadır.
- 1353 ada 4 parsel bünyesinde, 10, 11, 13, 14 numaralı bloklar 6 adet dükkan, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet spor salonu bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 55 blok, 538 apart ünitesi, kapalı ve açık yüzme havuzları, fitness salonları, yürüyüş ve koşu parkurları, seyir terasları ve otopark alanları bulunmaktadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgilere göre son hakediş raporu doğrultusunda projenin tamamlanma oranı % 64,63'dır.
- Parsellerde yer alan bağımsız bölümlere ait tip ve nitelik dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

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

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

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

- Değerleme konusu 360 ada 3, 64 parsel ile 1352 ada 12 parsel numaralı taşınmaz 22.05.2023 tarih ve 10715 yevmiye numarası ile Ortak Yerlerin Tescili işleminden tescil edilmiştir.
- 380 ada 84 parsel numaralı taşınmazda bulunan bağımsız bölümler 17.03.2023 tarih ve 5952 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- 380 ada 98, 99, 100 parsel numaralı taşınmazlar 380 ada 18 parsel numaralı taşınmazın ifraz edilmesi sonucu 09.02.2024 tarih ve 2978 yevmiye nolu ifraz işlemi ile tapuya tescil edilmiştir.
- 1352 ada 11 parsel numaralı taşınmazda bulunan bağımsız bölümler 28.04.2023 tarih ve 9100 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- 1353 ada 4 parsel numaralı taşınmazda bulunan bağımsız bölümler 10.10.2022 tarih ve 20449 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler 19.04.2023 tarih ve 8561 yevmiye no ile de kat mülkiyeti geçmiştir.

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

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

5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım

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

5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.3 Konut Emsal Araştırması

İletişim	Yaş	Tip	Kat	Proje Adı	Brüt Alan, m²	Fiyatı, ₺	Brüt Birim Değeri, ₺/m²	Ort. Birim Değer, ₺/m²
Nidapark Gayrimenkul Danışmanlık 0 (530) 603 58 87	0	3,5+1	1	Koru Etabı	205,00	78.250.000,00	381.707,32	384.035,48
Remax Time 0 (535) 882 70 50	0	3,5+1	1		220,00	85.000.000,00	386.363,64	
Home Work 0 (554) 412 43 47	10-15	5+1	Bahçe Katı	Seba Vista	320,00	76.500.000,00	239.062,50	249.125,65
Remax Pro 0 (532) 053 87 90	10-15	5+1	Bahçe Katı		270,00	86.000.000,00	318.518,52	
Lacivert Proje 0 (532) 348 17 58	10-15	4+1	3		245,00	46.500.000,00	189.795,92	
5 Levent Hanedan Emlak 0 (544) 579 01 01	5-10	5+1	Bahçe	Maritza Konakları	320,00	88.676.000,00	277.112,50	225.558,17
Platin Karma 0 (532) 396 83 57	5-10	2+1	2		150,00	26.750.000,00	178.333,33	
5 Levent Hanedan Emlak 0 (544) 579 01 01	5-10	5+1	Çatı Katı		290,00	55.750.000,00	192.241,38	
Remax Hane 0 (532) 521 81 14	5-10	2+1	2		110,00	28.000.000,00	254.545,45	
Derman Real Estate - Platin 0 (533) 378 29 36	5-10	6+1	2	List İstinye Suites	145,00	32.000.000,00	220.689,66	270.344,83
Art Emlak/Real Estate / Maya Residences 0 (532) 251 06 18	5-10	2+1	1		125,00	40.000.000,00	320.000,00	

Emsal Analizi

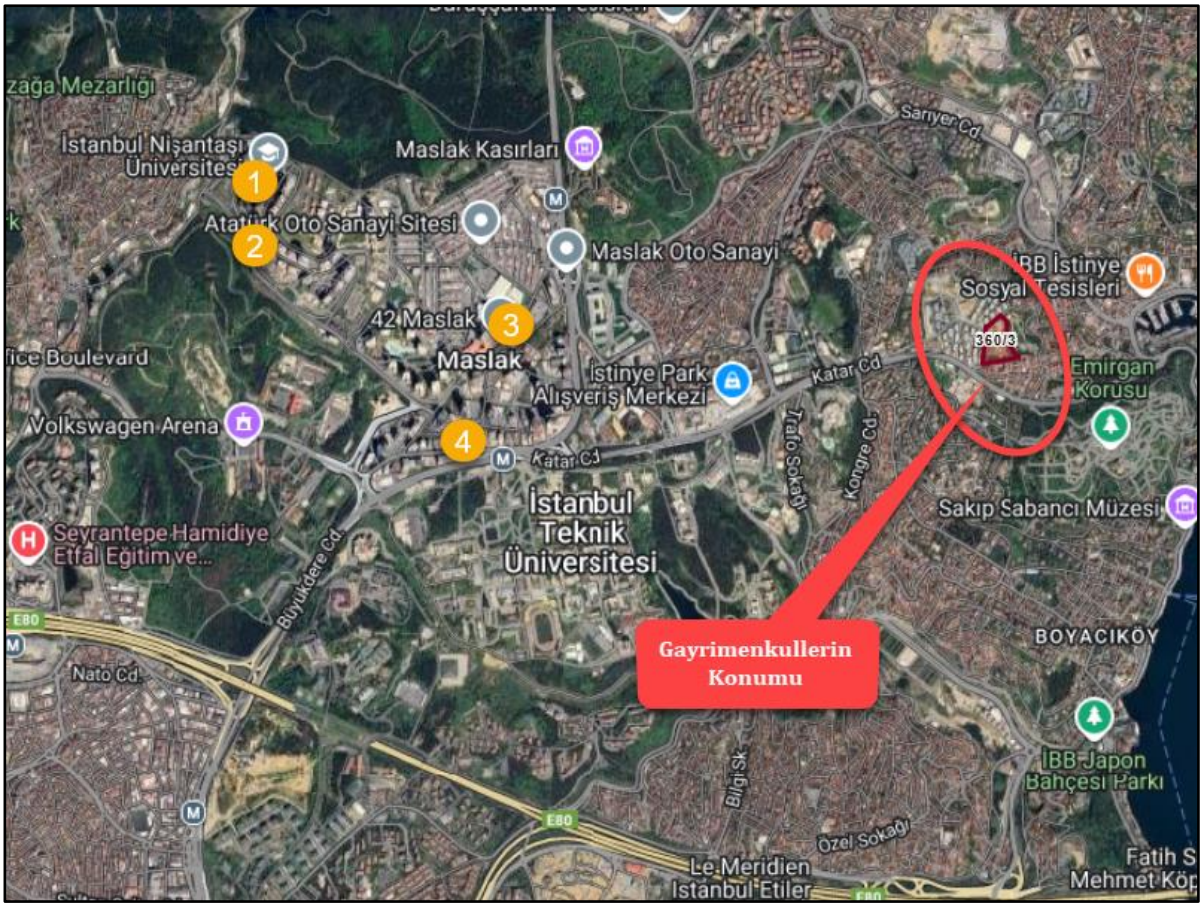
Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için proje özellikleri, sosyal imkanlar, büyüklük, yapı yaşı, manzara, bahçe kullanımı, kat sayısı, vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan 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				
	Koru Etabı	**Seba Vista**	**Maritza Konakları**	**List İstinye Suites**
Birim Değer, Ł/m²	384.035,48	249.125,65	225.558,17	270.344,83
Pazarlık Payı	25,00%	20,00%	15,00%	20,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, Ł/m²	288.026,61	199.300,52	191.724,44	216.275,86
Konum	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Büyüklük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Proje Özellikleri	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer
Düzeltme	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Kat	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Yaş	0	10-15	5-10	5-10
Düzeltme	0,00%	7,50%	5,00%	5,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	17,50%	10,00%	5,00%
Düzeltme	0,00	34.877,59	19.172,44	10.813,79
Düzeltilmiş Birim Değer, Ł/m²	**288.026,61**	**234.178,11**	**210.896,89**	**227.089,66**
Ortalama Birim Değer, Ł/m²	**240.047,81**			

Emsal analizi sonucu konut m² birim değeri **~240.000,00 Ł/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Dükkan Emsal Araştırması



No	İletişim	Konum	Zemin Kat Alanı, m²	Bodrum Kat Alanı, m²	Asma Kat Alanı, m²	Ön Kullanım Alanı, m²	Bina Yaşı	Toplam Alan, m²	Satılık Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m²
1	On Gayrimenkul Vadistanbul Mashattan Maslak 0 (537) 220 60 39	Maslak Ağaoğlu	210,00	0,00	0,00	0,00	5+10	210,00	47.000.000,00	223.809,52
2	Galleria İstanbul 0 (538) 407 70 97	Maslak Ağaoğlu	210,00	0,00	90,00	0,00	5+10	300,00	59.850.000,00	199.500,00
3	Profive İbrahim Seyar 0 (533) 018 70 63	Maslak Dereboyu 2 Cd. üzerinde	663,00	0,00	0,00	0,00	5+10	663,00	83.000.000,00	125.188,54
4	Frame Gayrimenkul Ve Danışmanlık 0 (534) 899 03 50	Reşitpaşa Kongre Caddesi üzerinde	35,00	0,00	0,00	0,00	16+20	35,00	3.500.000,00	100.000,00

Emsal Analizi

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

Emsal Analizi				
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**
Birim Değer, ₺/m²	223.809,52	199.500,00	125.188,54	100.000,00
Pazarlık Payı	20,00%	20,00%	15,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m²	179.047,62	159.600,00	106.410,26	90.000,00
Büyüklük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	İyi	İyi	Kötü	Kötü
Düzeltme	-2,50%	-2,50%	7,50%	7,50%
Yaş	5+10	5+10	5+10	16+20
Düzeltme	2,50%	2,50%	2,50%	7,50%
Toplam Düzeltme	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
Düzeltme	0,00	0,00	10.641,03	13.500,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m²	**179.047,62**	**159.600,00**	**117.051,28**	**103.500,00**
Ortalama Birim Değer, ₺/m²	**139.799,73**			

Emsal analizi sonucu dükkan, sosyal tesis ve spor alanı için ortalama m² birim değeri **~140.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

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

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

➢ **Arsa Değeri:**

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek m^2 birim değeri takdir edilmiştir. Takdir edilen toplam değer aşağıdaki tabloda, detaylı değer tablosu ise rapor eklerinde paylaşılmıştır.

Arsa/Arazi Değeri= Arsa Alanı (m^2) x Arsa m^2 Birim Değeri (₺/m^2) olarak hesap edilmiştir.

Parsel Sayısı	Toplam Alan, m^2	Toplam Değer, ₺
10	129.560,56	**11.859.158.155,00**

➢ **Yapı Değeri**

Parsel üzerinde yer alan yapı için 20.02.2024 tarih ve 32466 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca açıklanan; Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 3/A yapı sınıfı birim maliyeti 12.250,00 ₺/m^2, 4/A yapı sınıfı birim maliyeti 15.300,00 ₺/m^2'dir. Ancak mevcut piyasa koşulları ve değerlemesi yapılan projenin özellikleri gözetilerek yapı birim maliyetleri %25 oranında arttırılmıştır.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin %25 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi %64,63 oranında tamamlandığı bilgisi alınmıştır. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m^2) x Yapı Değeri (₺/m^2) x (Tamamlanma Oranı %) olarak hesaplanmıştır.

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

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

1353 Ada 4 Parsel				
Blok	**İnşaat Alanı, m²**	**Yapı Sınıfı-Grubu**	**Birim Maliyet Bedeli,₺/m²**	**Yapı Değeri, ₺**
1	2.974,26	4/A	19.125,00	**56.882.722,50**
2	3.027,84	4/A	19.125,00	**57.907.440,00**
3	2.585,70	4/A	19.125,00	**49.451.512,50**
4	2.336,63	4/A	19.125,00	**44.688.048,75**
5	2.544,47	4/A	19.125,00	**48.662.988,75**
6	2.254,64	4/A	19.125,00	**43.119.990,00**
7	3.057,07	4/A	19.125,00	**58.466.463,75**
8	3.082,69	4/A	19.125,00	**58.956.446,25**
9	3.025,19	4/A	19.125,00	**57.856.758,75**
10	2.981,50	4/A	19.125,00	**57.021.187,50**
11	3.016,71	4/A	19.125,00	**57.694.578,75**
12	2.313,61	4/A	19.125,00	**44.247.791,25**
13	3.837,49	4/A	19.125,00	**73.391.996,25**
14	3.751,60	4/A	19.125,00	**71.749.350,00**
15	3.019,99	4/A	19.125,00	**57.757.308,75**
16	3.042,21	4/A	19.125,00	**58.182.266,25**
17	2.958,16	4/A	19.125,00	**56.574.810,00**
18	3.047,24	4/A	19.125,00	**58.278.465,00**
19	2.995,05	4/A	19.125,00	**57.280.331,25**
20	2.352,21	4/A	19.125,00	**44.986.016,25**
21	2.211,49	4/A	19.125,00	**42.294.746,25**
22	3.011,44	4/A	19.125,00	**57.593.790,00**
23	3.079,07	4/A	19.125,00	**58.887.213,75**
24	3.408,56	4/A	19.125,00	**65.188.710,00**
Otopark+Havuz	53.303,50	3/A	15.312,50	**816.209.843,75**
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			25%	**538.332.694,06**
Toplam				**2.691.663.470,31**
Genel Toplam Yapı Değeri				**6.305.255.167,19**

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

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri, ₺	11.859.158.155,00
Yapının Tamamlanma Oranı	64,63%
Yapının Mevcut Durum Değeri, ₺	4.075.086.414,55
Toplam Değer, ₺	15.934.244.569,55
Emlak Konut A.Ş. Payı	**51,10%**
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	**8.142.398.975,04**

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri (8.142.398.975,04 ₺) 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 **11.859.158.155,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

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

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri, ₺	11.859.158.155,00
Yapı Değeri, ₺	6.305.255.167,19
Toplam Değer, ₺	18.164.413.322,19
Emlak Konut A.Ş. Payı	**51,10%**
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	**9.282.015.207,64**

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, m²	
Parsel Yüzölçümü, m²	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	29.01.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	0%	50%	40%	10%
Tamamlanan İnşaat Alanı, m²	0,00	144.689,16	115.751,32	28.937,83
Yıllara Göre Birim Maliyet, ₺/m²	21.800,00	21.800,00	27.250,00	34.062,50
Yıllara Göre Maliyet, ₺	0,00	3.154.223.579,00	3.154.223.579,00	985.694.868,44

Satış Projeksiyonu

Yıllar	29.01.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Konut Satış Hızı, %	0,00%	45,00%	45,00%	10,00%
Satılan Konut Alanı, m²	0,00	67.662,32	67.662,32	15.036,07
Dükkan, Sosyal Alan, Spor Alanı Satış Hızı, %	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Satılan Dükkan, Sosyal Alan, Spor Alanı, m²m²	0,00	0,00	0,00	3.601,21

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değerleri 240.000,00 ₺/m², dükkan için ortalama satış birim değeri 140.500,00 ₺/m², sosyal tesis alanı için ortalama satış birim değeri 115.000,00 ₺/m², spor alanı için ortalama satış birim değeri 100.500,00 ₺/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 % 45 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C. Merkez Bankası'nin uzun dönemli (08.12.2027 vadeli) devlet tahvili baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	45,00%
Kupon Faiz Oranı	19,73%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	39,46%
Piyasa Risk Primi	5,54%

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, ₺	**23.625.630.381,58**
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	**51,10**
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılatı, ₺	**12.072.697.124,99**

Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı **12.072.697.124,99 ₺** hesaplanmıştır.

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

Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılatı, ₺	12.072.697.124,99
Geliştirilmiş Arsa Birim Değeri, ₺/m²	163.652,59
İndirgenmiş Arsa Birim Değeri, ₺/m²	**122.739,44**

Geliştirilmiş arsa değeri olan ~163.652,59 ₺/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 **~123.000 ₺/m²** olarak takdir edilmiştir.

6.7 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

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

Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan, m^2	Toplam Değer, ₺
2	152,16	**28.790.346,48**

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 değerleme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerleme 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 amacına 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, ₺	**15.934.244.569,55**	-
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	**11.859.158.155,00**	-
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	18.164.413.322,19	**23.625.630.381,58**
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	11.859.158.155,00	**12.072.697.124,99**

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme 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 fıkrada 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 değerlemesi 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 değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada 3-64 parseller, 380 ada 38-84-98-99-100 parseller, 1352 ada 11-12 parseller, 1353 ada 4 parsel üzerindeki Nidapark İstinye Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında yer alan 62 bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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

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

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Özet Değer	KDV Hariç Değer, ₺
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	15.934.244.569,55
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	11.859.158.155,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	23.625.630.381,58
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	12.072.697.124,99
Kat Mülkiyetine Geçen 2 Adet Bağımsız Bölüm Değeri, ₺ (1353 Ada 4 Parsel - 2 Adet Dükkan)	28.790.346,48

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