



**Acar**  
Değerleme



**EMLAK KONUT**

**NIŞANTAŞI KORU PROJESİ**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

(EMLKKNT-2024-008)



## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	ii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ .....	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER .....	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER .....	18
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	24
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	26
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....	37
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	38
BÖLÜM 9. SONUÇ .....	40
EKLER .....	41



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<b>Talep Sahibi</b>	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Numarası</b>	20.02.2024 / EMLKKNT-2024-008
<b>Sözleşme Tarihi</b>	13.02.2024
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulan 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulan Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
<b>Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar</b>	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>	15.02.2024
<b>Taşınmazın Adresi</b>	Teşvikiye, Büyük Çiftlik Sk. No:8, 34365 Şişli/İstanbul
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Teşvikiye Mahallesi, H. Cevdet Paşa Sokak, 405 ada 110 parsel, 405 ada 111 parsel, 405 ada 112 parsel
<b>Mülkiyet Bilgisi</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>İmar Durumu</b>	Değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırlarında olup Konut + Ticaret Alanı, KAKS: 1.15, Hmax: 10 Kat yapılaşma hakkına sahiptir.
<b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yaklaşımı Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
<b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	4.696.414.962,80-TL
<b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>	5.635.697.955,36-TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>	7.082.356.905,32-TL
<b>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değer</b>	2.607.915.300,00-TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değer</b>	2.832.942.762,13-TL
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)





### **Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname**

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

### **Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar**

Bu rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

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





## NİŞANTAŞI KORU PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

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





## BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 20.02.2024 tarihli, 008 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 15.02.2024 tarihinde başlamıştır.

### 1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 ada 110 parsel, 405 ada 111, 405 ada 112 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerlemenin amacı, bilgileri verilen taşınmazların piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3. Raporun Kapsamı

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

### 1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarih ve EMLKNT-082 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup raporun hazırlanma amacı taşınmazların piyasa satış değerlerinin tespitidir.



**BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

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

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

**2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler**

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

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





### **2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 ada 110 parsel, 405 ada 111 parsel, 405 ada 112 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

### **2.4. İşin Kapsamı**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 ada 110 parsel, 405 ada 111 parsel, 405 ada 112 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespiti amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.







## BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

### 3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

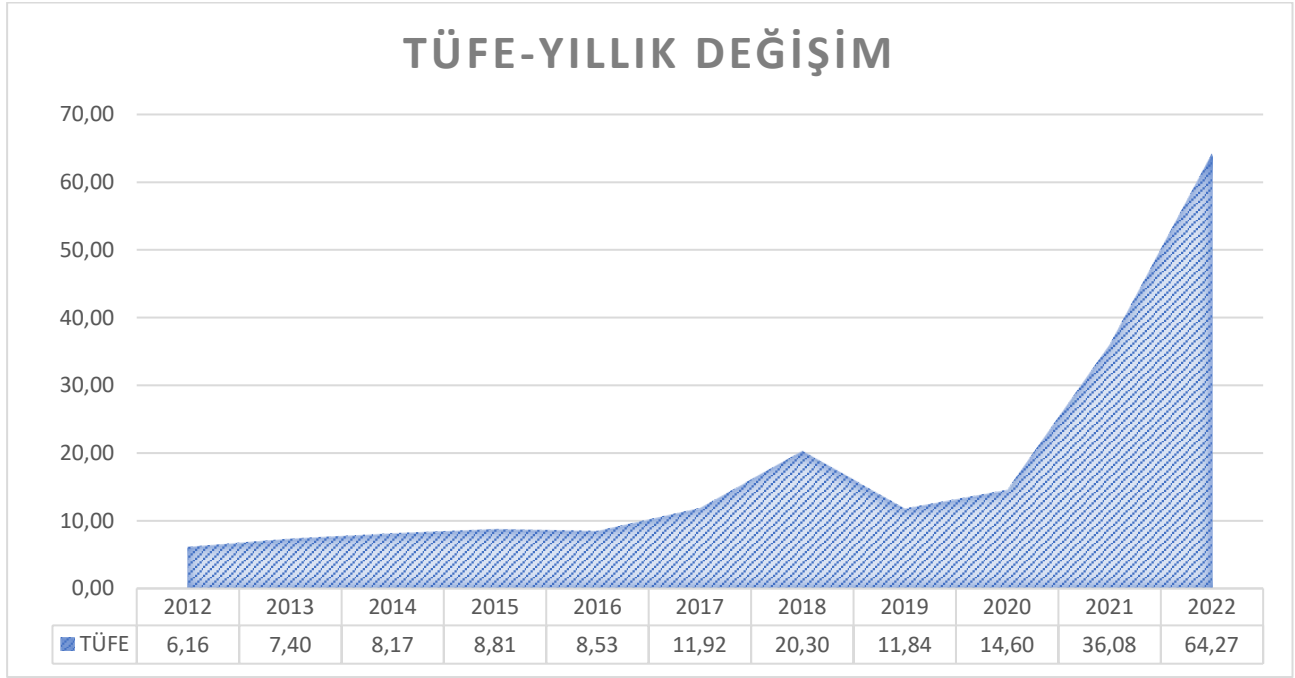
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

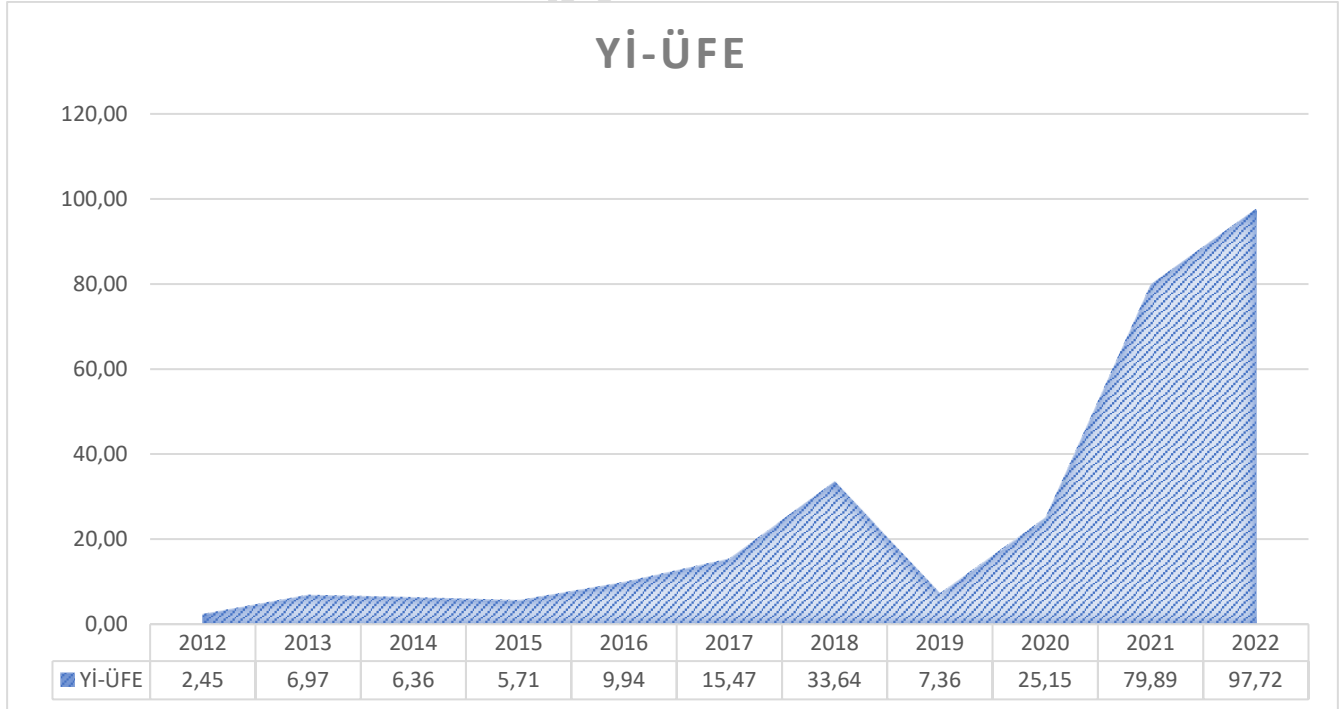
#### 3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

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





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



### 3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz



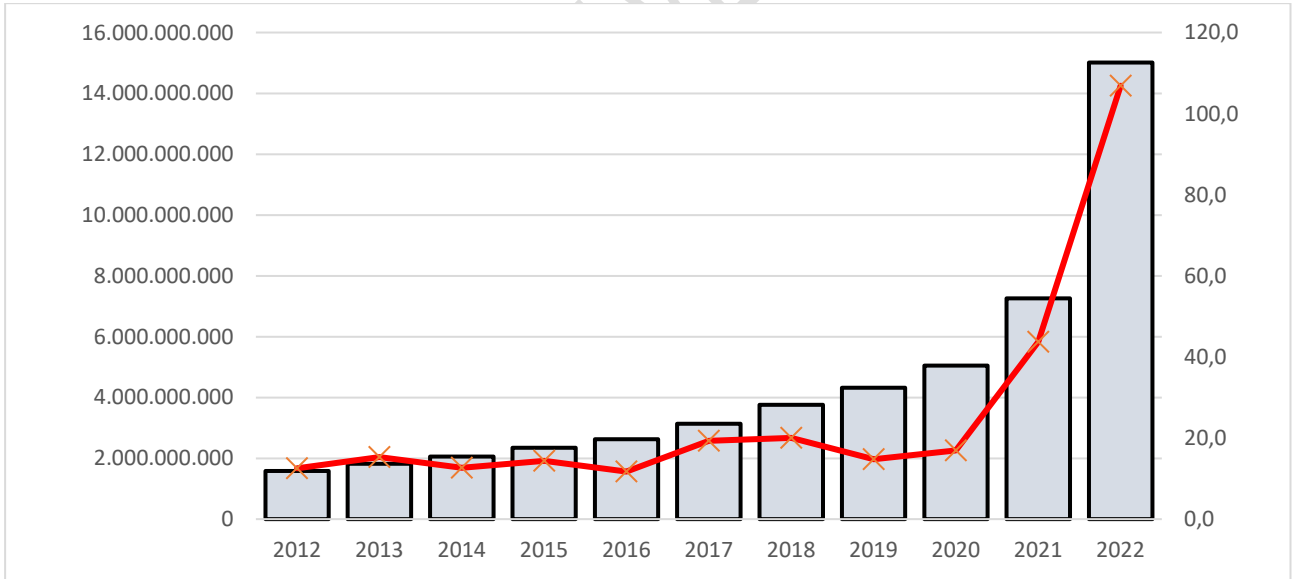


oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

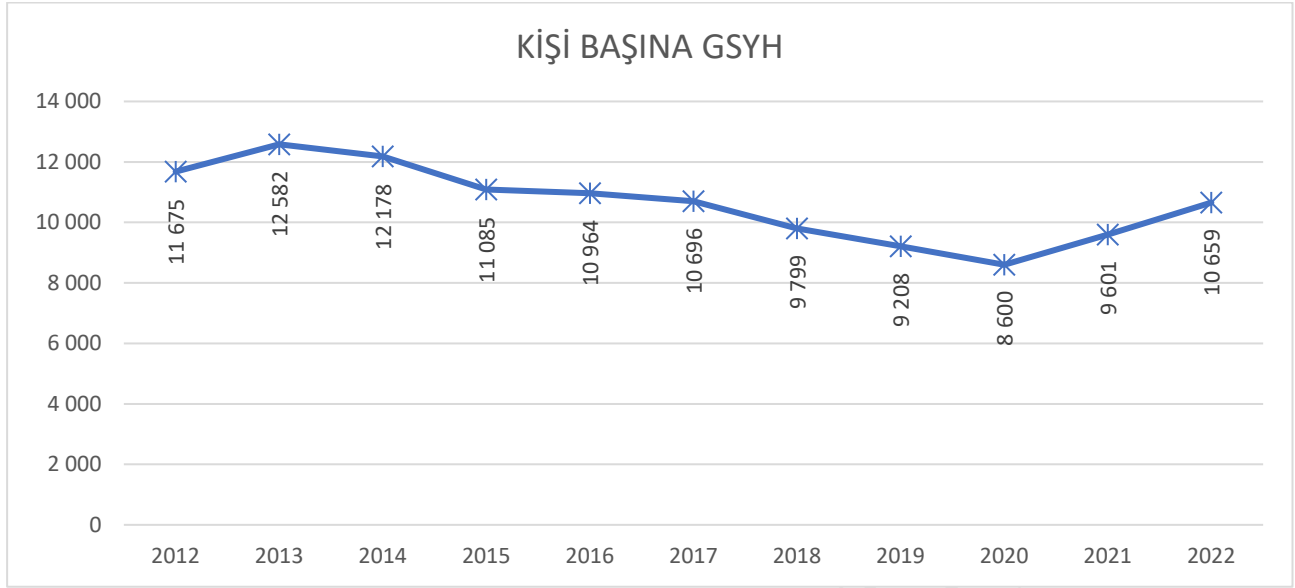
### 3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

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



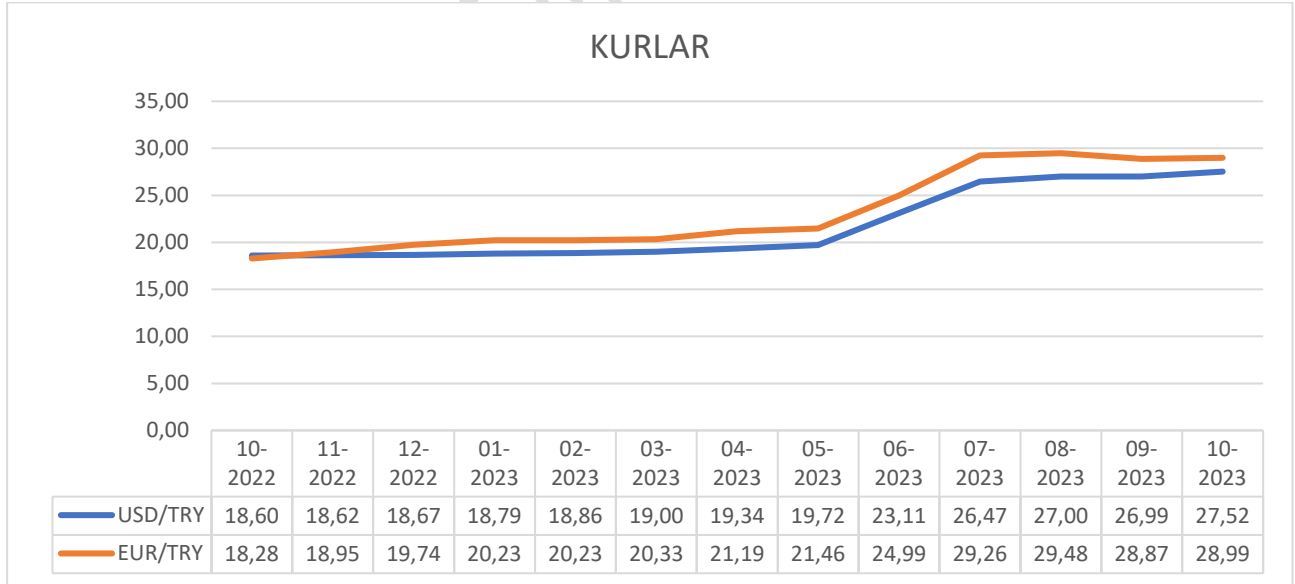
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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





### 3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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



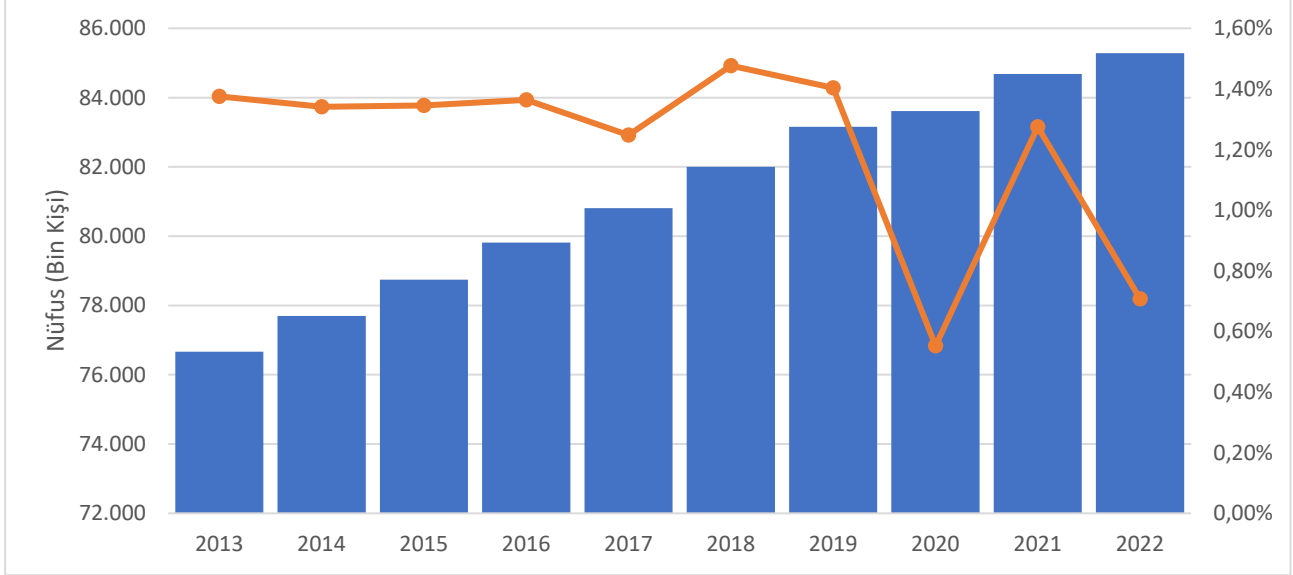
### 3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları

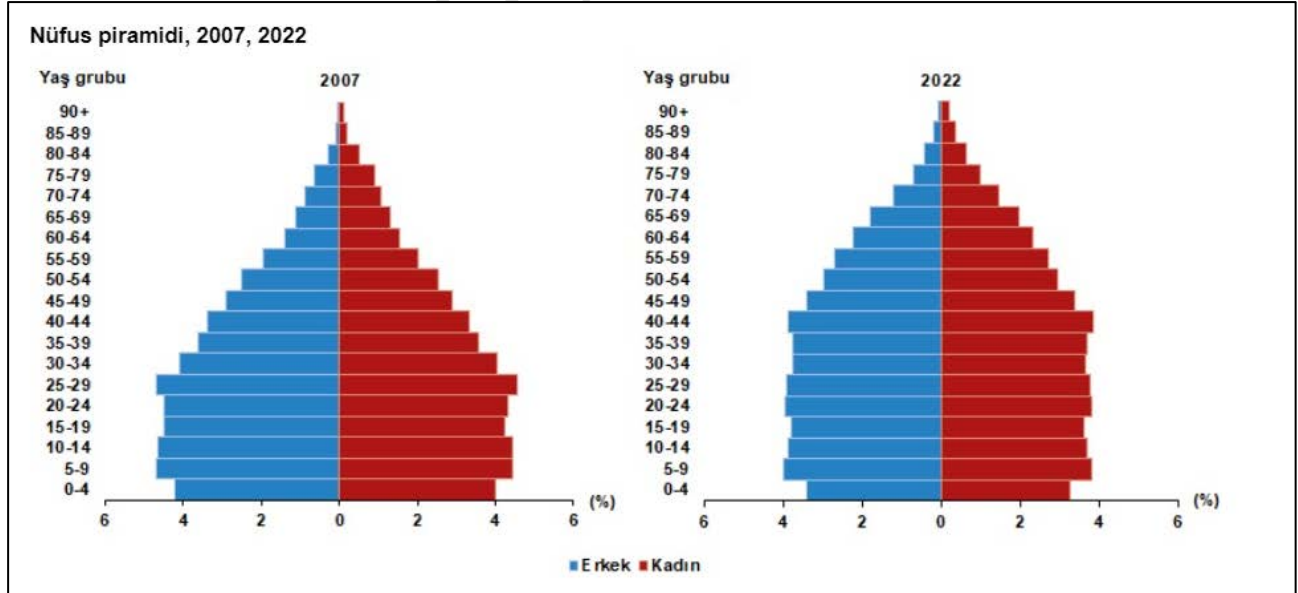




arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



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

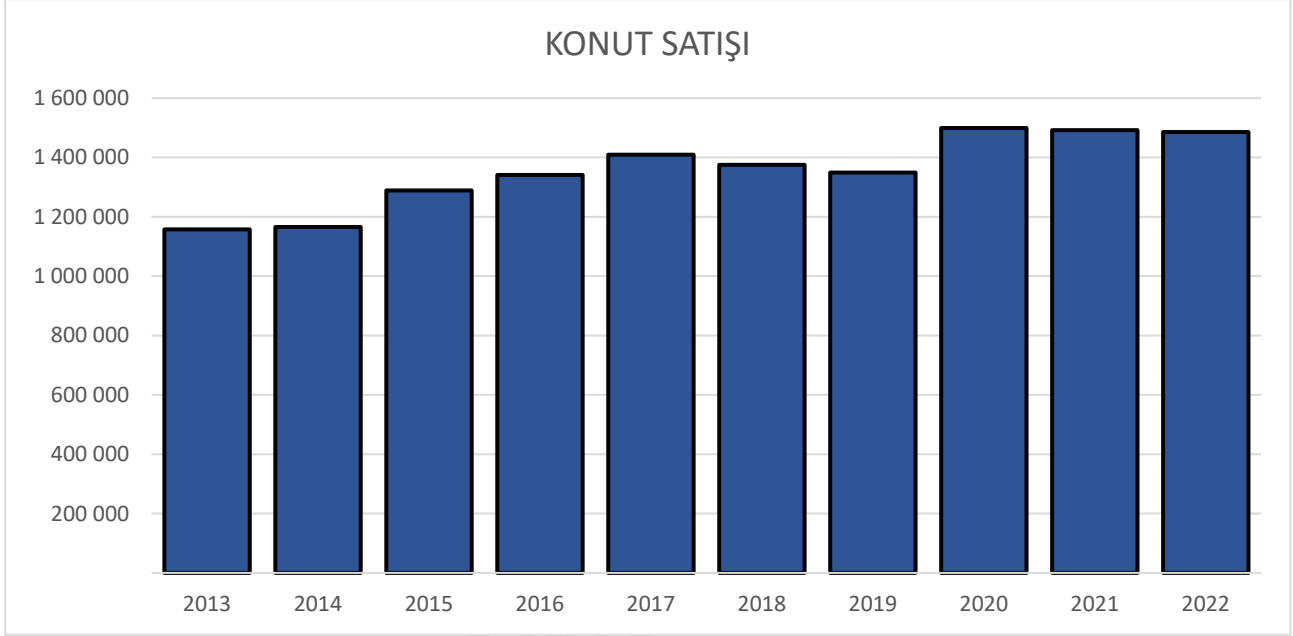




### 3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

#### 3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

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

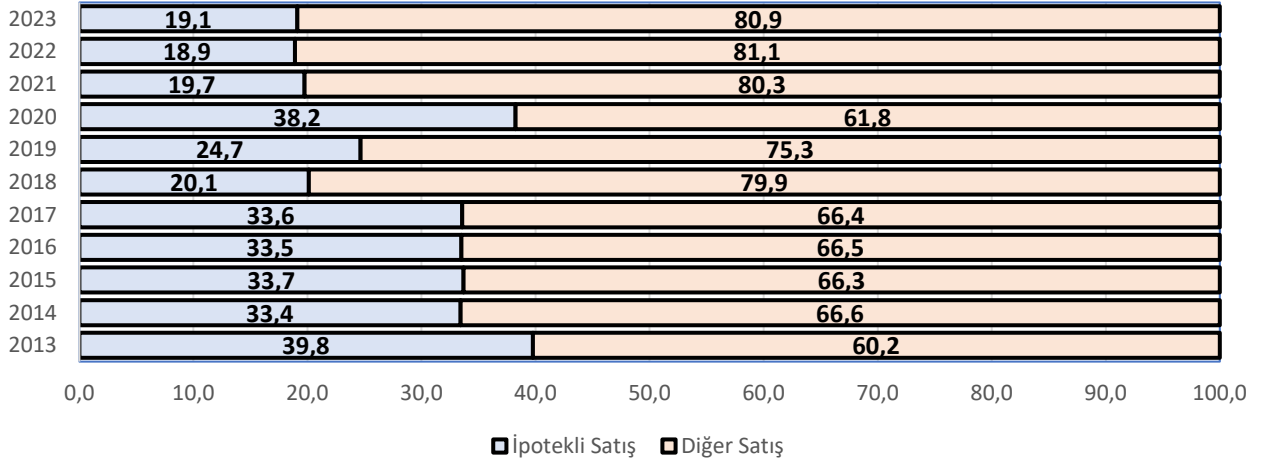


Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konut satışlarının %39,8'ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir.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



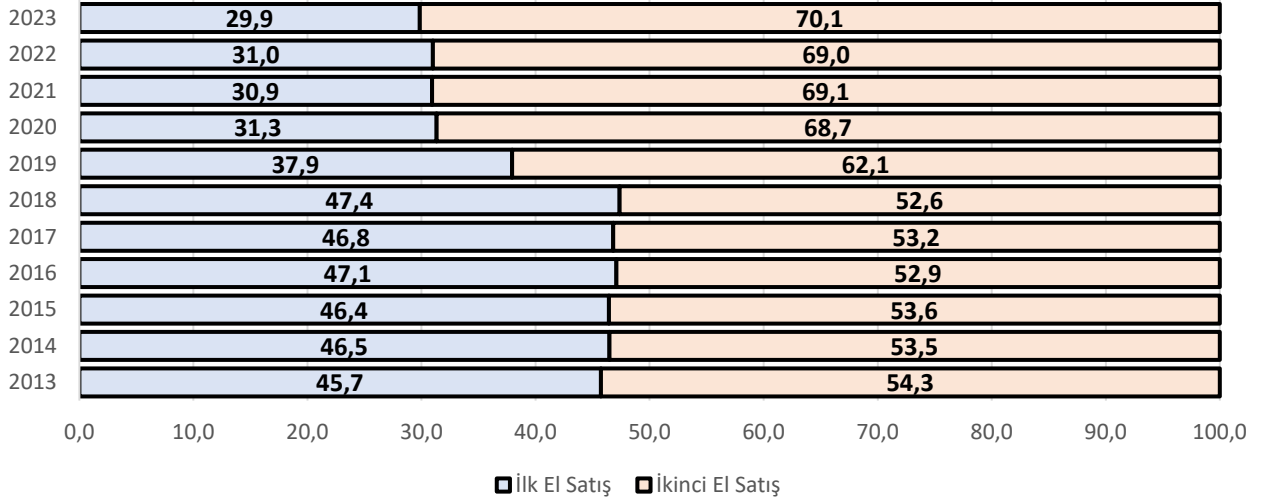


### SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE



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

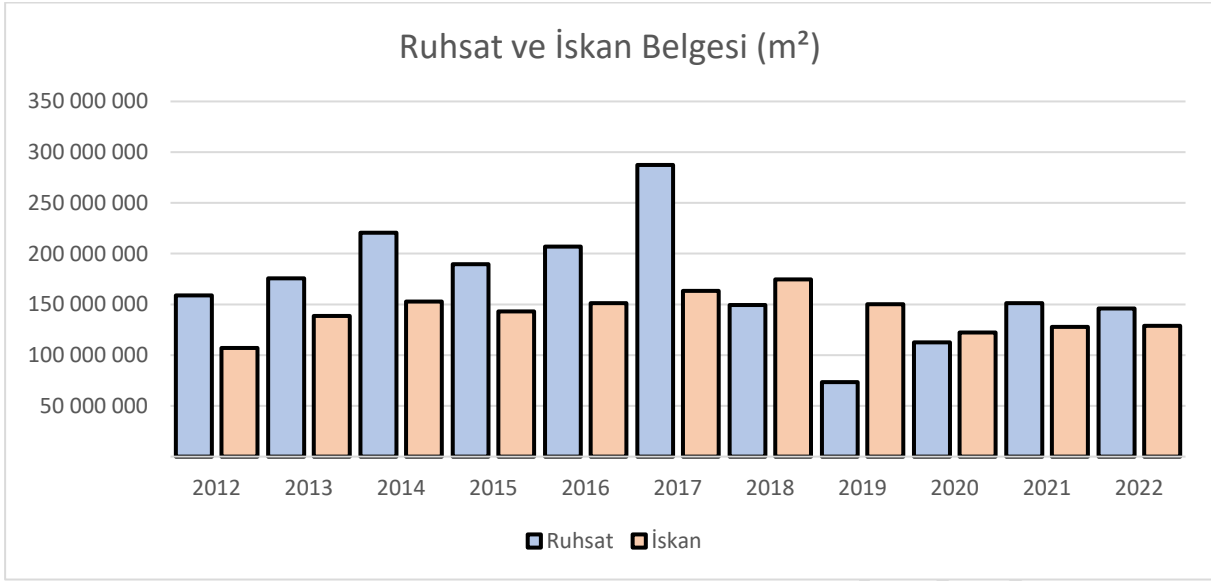
### SATIŞ DURUMUNA GÖRE



#### 3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

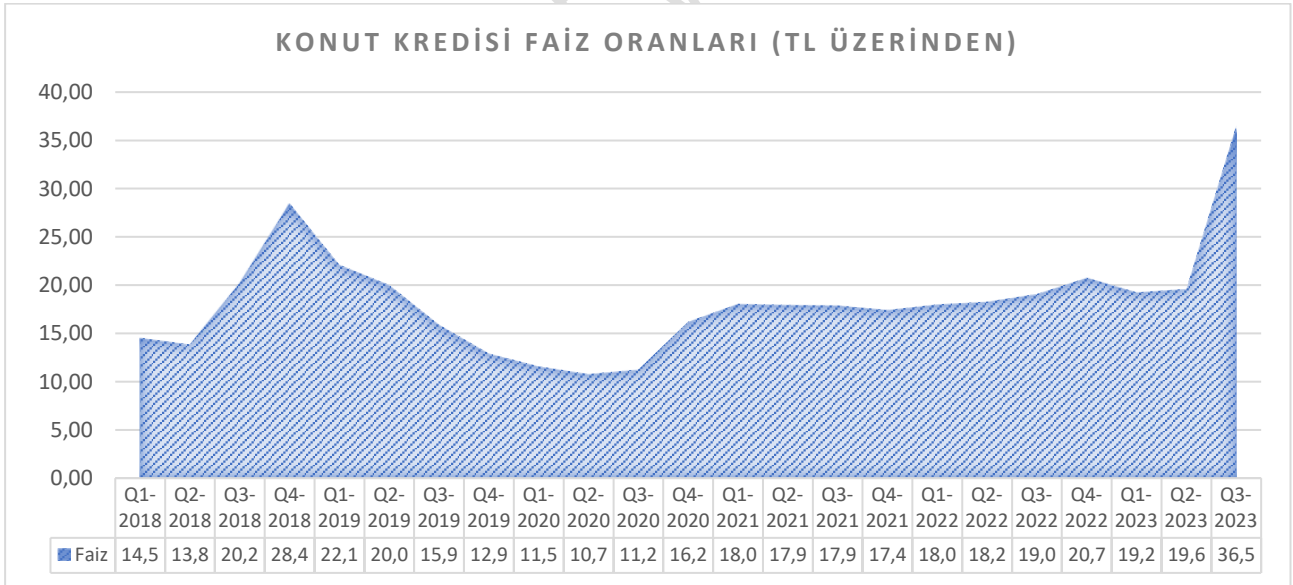
2012 yılında 158.749.723 m<sup>2</sup> inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m<sup>2</sup> inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m<sup>2</sup> inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.





### 3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

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

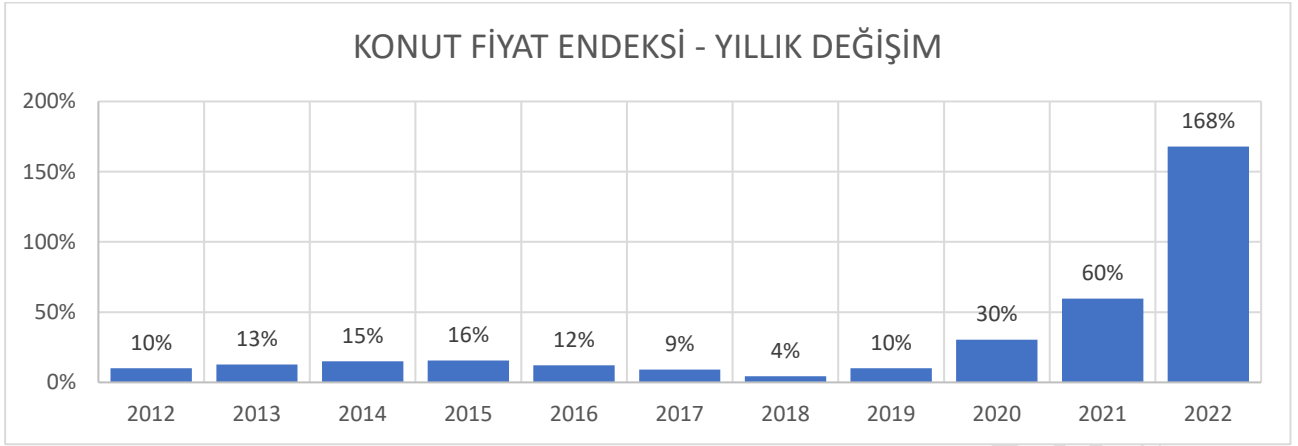


### 3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

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







### 3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve kültürel açıdan zengin şehri olup, tarih boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış bir metropol şehridir. İstanbul'un coğrafi yapısı, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde, Karadeniz'in kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda ve Ege Denizi'nin kuzeybatısında stratejik bir konumda yer alır. Bu benzersiz coğrafi konum, tarih boyunca İstanbul'u önemli bir kara ve deniz ticaret yolu kavşağı haline getirmiştir. Şehir, Boğaziçi ve Çanakkale Boğazları ile çevrili olan bir yarımada konumlanmıştır, bu durum ise şehre hem denizden hem de karadan erişimi mümkün kılar. Toprakları genellikle engebelidir ve kuzeydeki Karadeniz kıyılarından, güneydeki Marmara kıyılarına kadar farklı iklim ve bitki örtüsüne sahiptir.



İstanbul'un coğrafi konumu, tarihi boyunca pek çok medeniyetin ve kültürün kesişim noktası olmasını sağlamıştır. Aynı zamanda, Boğaziçi'nin etkileyici manzarası ve su yollarının sağladığı stratejik avantajlar,





şehrin ekonomik ve kültürel zenginliğine katkıda bulunmuştur. Coğrafi olarak çeşitlilik arz eden bu alan, tarım, ticaret ve deniz taşımacılığı gibi sektörlerdeki faaliyetlerin çeşitlenmesine olanak tanır. Şehir, kara ve deniz yollarının kesişim noktasında bulunması nedeniyle tarih boyunca birçok farklı medeniyetin hüküm sürdüğü, kültürlerin birleştiği ve ticaretin canlı olduğu bir merkez olmuştur. İstanbul'un coğrafi özellikleri, şehrin sadece Türkiye'nin değil, aynı zamanda dünya genelindeki önemini belirleyen temel faktörlerden biridir.

İstanbul'un ekonomik yapısı, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden birini oluşturarak, çeşitli sektörlerdeki yoğun faaliyetleri ve dinamizmi yansıtmaktadır. Finans, ticaret, turizm, inşaat ve sanayi alanlarında gerçekleşen gelişmeler, İstanbul'u bir ekonomik güç merkezi haline getirmiştir. Finans sektörü, Levent ve Maslak gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenleri ve uluslararası bankaları içermektedir. Bu bölgeler, Türkiye'nin ve bölgenin finansal karar alma merkezleri olarak önemli bir rol oynamaktadır.

İstanbul, turizm açısından da büyük bir potansiyele sahiptir. Tarihi zenginlikleri, kültürel çeşitliliği ve benzersiz atmosferi, yıl boyunca ziyaretçileri cezbetmektedir. Kapalıçarşı, Grand Bazaar, Ayasofya, Topkapı Sarayı gibi önemli turistik yerler, şehrin turizm gelirlerini artıran ana unsurlardır. Ayrıca, modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve eğlence sektörü de turizmin gelişimine katkıda bulunur.

İstanbul'un sanayi sektörü, özellikle tekstil, otomotiv, elektronik ve gıda gibi alanlarda faaliyet gösteren bir dizi endüstriyel tesis içermektedir. Bu sektörler, şehirde istihdamı artırır ve ekonomik çeşitliliği destekler. Ayrıca, İstanbul Limanı, Türkiye'nin en büyük ve en işlek limanlarından biridir, bu da dış ticaretin canlılığına önemli bir katkı sağlar. İstanbul'un ekonomik başarısında eğitim de kritik bir rol oynamaktadır. Şehir, birçok ünlü üniversite ve araştırma kurumuna ev sahipliği yapar. Bu kurumlar, nitelikli işgücünün yetişmesine ve teknolojik gelişmeye katkıda bulunarak şehrin ekonomik rekabet gücünü artırır. Ancak, bu ekonomik dinamizm ve büyüme beraberinde bazı zorlukları da getirmiştir. Artan nüfus ve ekonomik faaliyet, altyapı ihtiyaçlarını artırarak ulaşım, konut ve çevresel sürdürülebilirlik gibi konularda yeni meydan okumalar ortaya çıkarmaktadır. İstanbul, bu zorluklarla başa çıkarken, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomik büyüme stratejisi geliştirmeye odaklanmaktadır.

İstanbul'un sosyo-kültürel yapısı, zengin tarihî mirası ve çeşitli kültürel dokusu ile dikkat çeken bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, uzun bir tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, bu durum, kentte çok katmanlı bir kültürel mirasın oluşmasına neden olmuştur. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii gibi tarihi yapılar, Osmanlı İmparatorluğu'nun izlerini taşıyan başlıca turistik mekanlardır ve ziyaretçilere geçmişin görkemini yaşama şansı tanır. Modern İstanbul, sanat galerileri, müzeler, tiyatrolar ve konser salonları ile kültürel çeşitliliğini sürdürür. İstanbul Modern, Pera Müzesi ve Sakıp Sabancı Müzesi gibi çağdaş sanat galerileri, şehrin sanatsal canlılığını yansıtarak yerel ve uluslararası sanatçılara ev sahipliği





yapar. Ayrıca, İstanbul Bienali ve Film Festivali gibi uluslararası etkinlikler, şehri kültür ve sanat dünyasının önemli bir parçası haline getirir. İstanbul'un çok kültürlü nüfusu, farklı etnik grupları, dinleri ve dilleri bir araya getirir. Türk, Kürt, Arap, Rum, Ermeni gibi farklı etnik gruplar yanı sıra Müslüman, Hristiyan ve Musevi gibi çeşitli dini inançları barındırır. Bu çoklu kültürel yapı, şehirdeki yaşamın dinamik ve renkli olmasını sağlar. Sosyal yaşamda kahvehane kültürü, çay bahçeleri ve geleneksel pazarlar gibi unsurlar, İstanbul'un sosyal dokusunu oluşturan önemli öğelerdir. Aynı zamanda, mahalleler arası dayanışma ve komşuluk ilişkileri de şehirdeki günlük yaşamın önemli bir parçasıdır. Ancak, şehirdeki hızlı kentsel dönüşüm ve büyüme, geleneksel ve modern değerler arasında bir denge kurma çabalarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul, sosyal ve kültürel zenginliğini koruyarak, aynı zamanda modernleşme ve küreselleşme etkisi altında şekillenen toplumsal dinamiklere uyum sağlama çabasında olan dinamik bir metropol olarak öne çıkmaktadır.

İstanbul'un yapılaşma durumu, tarihi ve modern unsurların etkileşimiyle şekillenen çeşitli yapı tiplerini içermektedir. Boğaz kıyısında yükselen modern gökdelenler, iş ve finans merkezlerini temsil ederken, tarihi yarımada da yer alan Osmanlı dönemi konutları, camiler ve çarşılar, şehrin tarihî kimliğini korumaktadır. Şehir, bu benzersiz yapılaşma özelliği ile hem geleneksel hem de çağdaş mimariye ev sahipliği yapmaktadır. Özellikle Levent, Maslak ve Ataşehir gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenler, İstanbul'u modern bir metropol haline getirirken, Karaköy, Eminönü ve Beyoğlu gibi bölgelerdeki tarihi dokular, geçmişin izlerini günümüze taşır. Tarihi ahşap konutlardan saraylara, modern rezidanslardan endüstriyel komplekslere kadar geniş bir yapı çeşitliliği gözlemlenir. Kent içindeki yapılaşma, gecekondulara bölgelere kadar geniş bir yelpazede yer alır. Günümüzde, İstanbul'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, eski yapıları modern konutlara dönüştürme çabalarını yansıtarak, şehirdeki yaşam standartlarını ve çevresel kaliteyi artırmayı hedefler. Ancak, bu dönüşüm süreci sıklıkla tartışmalıdır, çünkü tarihi dokunun ve yerel kimliğin korunması ile modernleşme ve yeniden yapılanma arasında denge sağlamak zorlu bir görevdir. Şehrin hem geçmişini yansıtan tarihi yapılarını koruma amacını taşıırken, aynı zamanda geleceğe yönelik sürdürülebilir kentsel planlama ve mimari projelerin uygulanmasını da içerir. Şehir, bu dengeyi sağlama çabası içinde, tarihî mirasını gelecek nesillere aktarırken, aynı zamanda çağdaş bir metropol olarak kendini güncellemeye devam etmektedir.

İstanbul'un eğitim sistemi, çeşitli prestijli üniversitelere, lise ve ilkokullara ev sahipliği yaparak şehrin eğitimdeki zenginliğini ve çeşitliliğini yansıtmaktadır. Boğaziçi Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi gibi ulusal ve uluslararası alanda tanınan yükseköğretim kurumları, mühendislik, bilim, sanat ve sosyal bilimler alanlarında kaliteli eğitim sunmaktadır. Ayrıca, Koç Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi özel üniversiteler de kentin eğitim portföyünü zenginleştirmektedir. Şehirdeki eğitim kurumları, öğrencilere geniş bir yelpazede eğitim fırsatları sunmaktadır. Fen liseleri, sosyal bilimler liseleri, mesleki ve teknik okullar, sanat ve spor





liseleri gibi çeşitli liseler, öğrencilere ilgi alanlarına uygun özel eğitim imkânları sunmaktadır. İstanbul ayrıca, yabancı dil ağırlıklı eğitim veren okullarıyla da öne çıkar, bu da öğrencilere küresel bir bakış açısı kazandırır. Şehirdeki eğitimde sadece üniversiteler değil, aynı zamanda ilkokul ve ortaokullar da önemli bir role sahiptir. Kamu okulları yanı sıra özel okullar da kaliteli bir eğitim sunar. Eğitimdeki bu çeşitlilik, öğrencilere farklı alanlarda uzmanlaşma ve kariyer hedeflerine uygun bir eğitim alma imkânı tanır. İstanbul'un eğitim sistemi, sadece akademik başarıları değil, aynı zamanda öğrencilere kültürel, sanatsal ve sportif faaliyetlerde de katılım fırsatları sunarak bireylerin çok yönlü gelişimine odaklanır. Şehirdeki kütüphaneler, müzeler, sanat galerileri ve spor tesisleri, öğrencilere geniş bir eğitim çerçevesi sunar. Ancak, şehirdeki eğitim sistemine yönelik bazı zorluklar da vardır. Yoğun nüfus ve altyapı sorunları, özellikle bazı bölgelerde eğitim kalitesini etkileyebilir. Bu nedenle, İstanbul'daki eğitim sistemi sürekli olarak geliştirilmekte ve şehirdeki eğitim olanakları genişletilmeye çalışılmaktadır.

İstanbul'un iklimi, coğrafi konumu nedeniyle kara iklimi etkisi altındadır. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı geçer, sıcaklık sıklıkla 0°C'nin altına düşerken, kar yağışlarına da sıkça rastlanır. Bahar ayları, ılıman bir geçiş dönemini temsil eder ve yeşilliklerin canlanmasına tanıklık eder. Yaz ayları ise genellikle sıcak ve kurak geçer, sıcaklık 30°C'nin üzerine çıkabilir. Özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında, sıcak ve nemli bir hava hakimdir. Sonbahar, tekrar ılıman bir dönemle başlar ancak Ekim ayı itibarıyla hava soğumaya başlar ve yağışlar artar. Boğazlar, iklimi dengeleyen bir etken olarak görev yapar; kışın ılımanlık, yazın ise sıcaklığı hafifletir. İstanbul'un iklimi, şehrin tarih boyunca farklı kültürlerin ve medeniyetlerin etkileşimine tanıklık etmesine rağmen, mevsim geçişlerini belirgin bir şekilde yansıtarak şehre karakteristik bir atmosfer katar.

İstanbul'un ulaşım ağı, kapsamlı ve çeşitlilik arz eden bir yapıya sahiptir, şehrin büyüklüğü ve nüfusu göz önüne alındığında bu ağın önemi bir kat daha artmaktadır. Kara yolu ulaşımında, Boğaz köprüleri ve tüneller şehir içi ulaşımı büyük ölçüde kolaylaştırmaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bu köprüler, trafik akışını dengeleyerek şehir içindeki hareketliliği artırır. Deniz yolu ulaşımında, deniz otobüsleri ve feribotlar, Boğaz'ın sunduğu su yollarını kullanarak şehir içi ve şehirlerarası ulaşımı hızlandırır. Boğaz'ın kuzeyi ve güneyi arasında sıklıkla yapılan deniz seyahatleri, günlük hayatta etkin olarak kullanılmaktadır. Hava yolu ulaşımında, İstanbul Havalimanı şehri dünya genelindeki birçok noktaya bağlayarak uluslararası ve iç hat uçuşlarına ev sahipliği yapar. Modern terminalleri, gelişmiş teknolojik alt yapısı ve geniş uçuş ağı ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ölçekte bir ulaşım merkezi olmasına olanak sağlar. Ayrıca, şehir içi ulaşımında metrobüs, metro, tramvay ve otobüs hatları gibi toplu taşıma araçları da yoğun bir şekilde kullanılarak şehir trafiğini rahatlatmaya yönelik çözümler sunar. İstanbul'daki sürekli ulaşım projeleri, şehirdeki hareketliliği daha verimli ve sürdürülebilir hale getirme hedefiyle planlanmaktadır. Bu, İstanbul'un günlük yaşamında ulaşımın etkin ve çeşitli bir şekilde kullanılmasını sağlar, şehir sakinlerine ve ziyaretçilere geniş bir ulaşım





seçeneği yelpazesi sunar.

İstanbul'un demografik yapısı, şehrin tarihsel, kültürel ve ekonomik çeşitliliğini yansıtan bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, Türk, Kürt, Arap, Rum, Gürcü, Ermeni ve diğer çeşitli etnik gruplara ev sahipliği yapmaktadır. Bu çok kültürlü atmosfer, İstanbul'u farklı inanç, dil ve geleneklere sahip bireyleri bir araya getiren bir mozaik haline getirir. Şehir, Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olması nedeniyle tarih boyunca pek çok göç dalgasına maruz kalmıştır. Bu durum, İstanbul'u sadece etnik açıdan değil, aynı zamanda dini ve kültürel çeşitlilik açısından da zenginleştirmiştir. Göçün yanı sıra, İstanbul'un demografik yapısını etkileyen bir diğer faktör de nüfus yoğunluğudur. Şehir, Türkiye'nin en kalabalık metropolüdür ve bu durum, farklı sosyo-ekonomik sınıflardan, yaş gruplarından ve meslek gruplarından gelen geniş bir nüfusu içermektedir. İstanbul'un demografik çeşitliliği, şehirdeki yaşam tarzını, kültürel etkileşimi ve toplumsal dinamikleri etkiler, aynı zamanda ekonomik kalkınmaya ve kültürel zenginliğe de katkı sağlar. Gelişen ekonomik olanaklar, kültürel etkileşim ve eğitim imkânları, İstanbul'u çeşitli alanlardan insanları çekmektedir. Şehir, genç nüfusun ve profesyonellerin yanı sıra emeklilerin ve sanatçıların da tercih ettiği bir yer haline gelmiştir. Ancak, bu hızlı nüfus artışı ve çeşitliliği beraberinde getirirken, altyapı, ulaşım ve konut gibi kentsel sorunların yönetimi konusunda da yeni zorluklar doğurmaktadır. İstanbul'un demografik yapısındaki bu dinamizm, şehrin gelecekteki sosyal ve ekonomik gelişimini etkileyen önemli bir faktördür.

### 3.1.1 Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçedir. Coğrafi olarak Boğaziçi'nin kuzeydoğusunda, Beşiktaş, Kağıthane, Beyoğlu ve Şişli ilçeleriyle komşudur. İklim durumu ise Marmara iklimi etkisi altında olup, genellikle ılıman geçen kışlar ve sıcak yazlar yaşanmaktadır.





Şişli, İstanbul'un önemli iş merkezlerinden biridir ve bu nedenle ekonomik açıdan canlı bir yapıya sahiptir. İlçede birçok büyük şirket, alışveriş merkezi ve ofis kompleksi bulunmaktadır. Aynı zamanda tekstil, perakende ve hizmet sektörlerinde de yoğun bir faaliyet göstermektedir.

Sosyo-kültürel açıdan zengin bir yapıya sahip olan Şişli, kültürel etkinliklere ev sahipliği yapmakta ve birçok sanat galerisine, tiyatroya ve kafe-bar gibi sosyal mekanlara ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca, çeşitli etnik grupların bir arada yaşadığı bir yapıya sahiptir, bu da ilçeyi kozmopolit kılar. Turizm seviyesi açısından Şişli, özellikle alışveriş merkezleri, lüks oteller ve kültürel etkinlikleriyle turistleri çekmektedir. İlçede bulunan Nişantaşı semti, ünlü markaların mağazalarını barındıran bir alışveriş caddesi olarak bilinir.

Şişli'de yüksek katlı binaların hâkim olduğu bir yapılaşma durumu vardır. İlçe, genellikle modern konut ve iş binaları ile karakterizedir. Emlak piyasası, özellikle iş merkezi olması nedeniyle talep görmekte ve gayrimenkul fiyatları genellikle yüksek seviyelerdedir. Konut ve işyerleri arasında çeşitli seçenekler bulunmaktadır.

Eğitim seviyesi yüksek olan ilçede birçok önemli okul ve üniversite bulunmaktadır. Nüfus açısından yoğun olan Şişli, çeşitli demografik özelliklere sahiptir.

Genç nüfusun yanı sıra iş dünyasından gelen profesyonellerle de dikkat çeker. İlçede yaşayanların çoğunluğu şehir hayatına uyum sağlamış bireylerdir.

Şişli, ulaşım imkanları bakımından da oldukça avantajlıdır. Metro, otobüs ve minibüs hatlarıyla şehir içi ulaşım rahatlıkla sağlanabilir. Büyükdere Caddesi ve Bomonti Caddesi gibi önemli akslar, ilçenin trafiğini yönlendiren ana arterler arasında yer almaktadır.





## **BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER**

### **4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Teşvikiye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Cumhuriyet Caddesi Kuzey istikametinde ilerlerken Vali Konağı Caddesine doğru sağa dönülür, yaklaşık olarak 700 metre ilerledikten sonra Poyracık Sokağa dönülür, yaklaşık olarak 100 metre ilerledikten sonra Büyükçiftlik Sokağa dönülür. 405 ada 110 parsel sağ konumda kalmaktadır. 405 ada 111 parsel, 405 ada 110 parselin sağ tarafında kalmaktadır. 405 ada 112 parsel Hakkın Yeten caddesine cephe konumudur.



Taşınmazların bulunduğu bölge konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmaza yakın mesafede, Acıbadem Fulya Hastanesi, İstanbul Cerrahi Hastanesi, Amerikan Hastanesi, Nişantaşı Anadolu Lisesi, İhlamur Kasrı, Bahçeşehir Üniversitesi, Conrad İstanbul Bosphorus Otel, Beşiktaş Stadyumu ve Dolmabahçe Sarayı bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



**4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

405 ADA 110 PARSEL	
İli	İstanbul
İlçesi	Şişli
Mahallesi	Teşvikiye
Zemin No	Eklerde
Ada No	405
Parsel No	110
Blok	Eklerde
Kat	Eklerde
Bağ. Böl. No	Eklerde
Yüzölçümü	8.714,19
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Bağ. Böl. Nitelik	Eklerde
Malik	Emlak Konut GYO A.Ş.
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	Eklerde
Tarih / Yevmiye No	24.01.2022/1982
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

405 ADA 111 PARSEL	
İli	İstanbul
İlçesi	Şişli
Mahallesi	Teşvikiye
Zemin No	Eklerde
Ada No	405
Parsel No	111
Blok	Eklerde
Kat	Eklerde
Bağ. Böl. No	Eklerde
Yüzölçümü	3.923,29
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Bağ. Böl. Nitelik	Eklerde
Malik	Emlak Konut GYO A.Ş.
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	Eklerde
Tarih / Yevmiye No	24.01.2022/1982
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

405 ADA 112 PARSEL	
İli	İstanbul
İlçesi	Şişli
Mahallesi	Teşvikiye
Zemin No	102109935
Ada No	405
Parsel No	112
Yüzölçümü	1088.39







405 ADA 112 PARSEL	
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	Emlak Konut GYO A.Ş.
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	26/2493
Tarih / Yevmiye No	27/03/2020-7051
Edinme Sebebi	Satış

#### 4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Tarafınızca temin edilen ve kurumumuza iletilen takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Tarih	Yevmiye
405	110	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	28/11/2017	19862
405	111				
405	110	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	28/11/2017	19855
405	111				
405	112				
405	110	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	27/11/2017	19841
405	111				
405	110	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	27/11/2017	19851
405	111				
405	110	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	01/12/2017	20171
405	111				
405	112				
405	110	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	01/12/2017	20172
405	111				
405	112	Beyan	Yönetim Planı	24/01/2022	1982
405	110				
405	111				

#### 4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; değerlendirme konusu 405 ada 110 parsel; 'Konut+Ticaret Alanı' lejantlı, Emsal:1,15 ve Hmax: 10 Kat, 405 ada 111 parsel; 'Konut+Ticaret Alanı' lejantlı, Emsal:1,15 ve Hmax: 10 Kat , 405 ada 112 parsel 'Konut+Ticaret Alanı' lejantlı, Emsal:1,15 Hmax: 10 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

#### 4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

405 ada 110 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 8.714,19 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası eğimlidir. Parsel üzerinde kayıtlı A, B ve C Blok olmak üzere 3 adet blok ruhsatı bulunmaktadır. Parsel üzerinde Nişantaşı Kuru Projesi inşa edilmektedir. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.





405 ada 111 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 3.923,29 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası eğimlidir. Parsel üzerinde kayıtlı D ve E Blok olmak üzere 2 adet blok ruhsatı bulunmaktadır. Parselin yola cephesi bulunmamaktadır.

405 ada 112 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 1.088,39 yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası düz yapıdadır. Parsel üzerinde F no.lu blok ruhsatı bulunmaktadır. Parsel yola cephelidir. Proje inşaatı devam etmektedir.

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

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

Rapora konu taşınmazlardan 405 ada 110 parsel ve 405 ada 111 parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler kat irtifakına geçmiş olup mesken ve ticaret amaçlı kullanılmaktadır. 405 ada 112 parsel ise ana taşınmaz kütüğünde ve arsa niteliğinde kayıtlıdır. Parsel üzerinde inşaat faaliyetleri devam etmektedir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 405 ada 110 parsel ile 405 ada 111 parsel üzerinde bulunan taşınmazlar "Kat İrtifakı" sebebi ile 24.01.2022 tarih ve 1982 yevmiyesi ile "Emlak Konut GYO A.Ş." adına tescil edilmiştir.

#### **4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler**

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.763.750.000 TL + KDV(BirmilyaryediyüzaltmışüçmilyonyediyüzebinTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak % 40 (Yüzdekirk) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 705.500.000 TL + KDV (YediyüzbeşmilyonbeşyüzbinTürkLirası)' nı, bu sözleşmede belirtilen





hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, “Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar” başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %60 (Yüzdealtmış) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)’de 1.058.250.000 TL + KDV (BirmilyarellisekizmilyonikiyüzellibinTürkLirası)’dır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Şişli Belediyesi’nde yapılan incelemeler neticesinde alınan ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

405 ADA 110 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI						
GENEL BİLGİLER			İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
TARİH	BELGE NO	BLOK				
3.04.2020	20/1-9	A	3.890,64	27	13	IV-C
3.04.2020	20/1-9	B	23.679,21	29	13	IV-C
3.04.2020	20/1-9	C	17.238,32	37	13	IV-C
TOPLAM			<b>44.808,17</b>	<b>93</b>	--	--

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

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı denetim işleri 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 26. madde uyarınca gerçekleştirilmektedir.





#### 4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Nişantaşı Koru Projesi inşa edilmektedir. Proje karma bir yapıdadır. Mesken ve ticari amaçlı dükkân nitelikli bağımsız bölümler yer almaktadır.

#### 4.17. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

#### 4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerinde inşaatı devam eden projenin iskânı henüz alınmadığından enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.





## BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

### 5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

### 5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında





bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK





## BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 6.1. Değerleme Yöntemleri

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

### 6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

**Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında,** değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip emsaller araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları ve kent merkezinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

#### 6.2.1. **Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki





data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa, konut, ofis, dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

### 6.2.2. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

#### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )
1	Çetinkaya Emlak 0 (535) 838 88 38	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge de bulunan 63,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	14.000.000	63,00	222.222,22
2	Turyap Excellence Kozyatağı 0 (532) 683 35 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 65,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü konutimarlı Hmax: 4 Kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	6.600.000	65,00	101.538,46
3	Televi Gayrimenkul RealEstate 0 (533) 592 26 22	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 1.174,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü konut+ticaret imarlı, KAKS: 0,50, yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlıklı olarak satılıktır.	240.000.000	1.174,00	204.429,30
4	Sahibinden 0 (532) 681 68 84	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 191,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	45.000.000	191,00	235.602,09

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

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Çetinkaya Emlak	Turyap Excellence Kozyatağı	Televi Gayrimenkul Real Estate	Sahibinden
İlana Veren Tel. No.	0 (535) 838 88 38	0 (532) 683 35 95	0 (533) 592 26 22	0 (532) 681 68 84
Satış Fiyatı (TL)	14.000.000,00	6.600.000,00	240.000.000,00	45.000.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	12.600.000,00	5.940.000,00	216.000.000,00	40.500.000,00





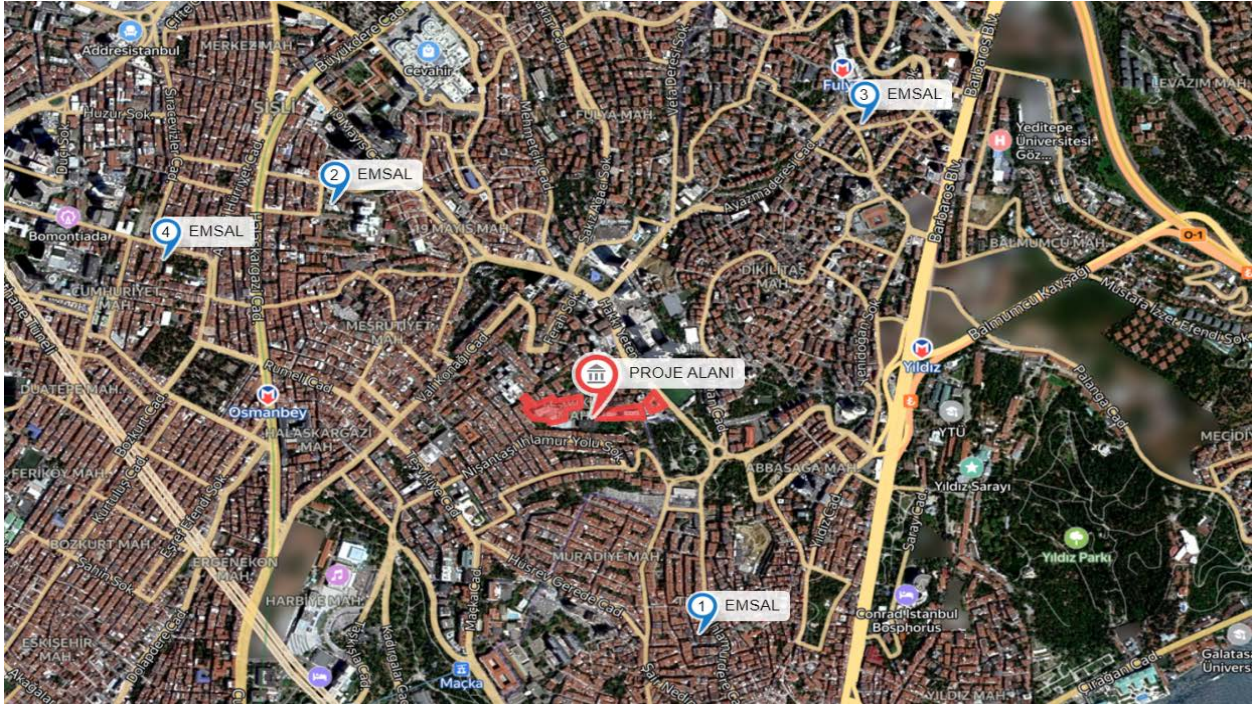


## NIŞANTAŞI KORU PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



EMSAL NO		EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		63,00	65,00	1.174,00	191,00
İmar Durumu	Lejant	KONUT	KONUT	TİCARET+KONUT	KONUT
	TAKS	-	-	-	-
	KAKS	-	-	0,50	-
	Hmax	-	4 KAT	-	-
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )		200.000,00	91.384,62	183.986,37	212.041,88
Konum Karşılaştırması		İyi	Çok Kötü	İyi	Benzer
Konum Şerefiyesi		-10%	40%	-10%	0%
Alan Karşılaştırması		Normal	Çok Küçük	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi		0%	20%	0%	0%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması		Normal	Kötü	Normal	Normal
Geometri ve Topografya Şerefiyesi		0%	10%	0%	0%
İmar Karşılaştırması		Benzer	Kötü	Kötü	Benzer
İmar Şerefiyesi		0%	15%	20%	0%
Toplam Şerefiye		-10%	85%	10%	0%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )		180.000,00	169.061,54	202.385,01	212.041,88
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )		190.872,11			

### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık parsellerin üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmazlar için şerefiyeli birim değerinin **175.000 – 200.000 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.





## ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )
1	Televi Gayrimenkul Real Estate 0 (530) 084 83 47	Değerleme konusu taşınmazlara aynı projede 196 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2+1 odalı, bahçe katında bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	48.000.000	196,00	244.898
2	Akyüz Gayrimenkul 0 (539) 238 47 47	Değerleme konusu taşınmazlara aynı projede 85 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 1+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	19.000.000	85,00	223.529
3	Bölgem Gayrimenkul İnşaat 0 (507) 698 32 54	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 135 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta yer alan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	27.850.000	135,00	206.296
4	Boomerang Gayrimenkul 0 (532) 345 46 77	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 140 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 3+0 odalı, ara katta yer alan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	24.000.000	140,00	171.429
5	Cambridge Real Estate 0 (532) 790 02 63	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 90 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta yer alan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	16.000.000	90,00	177.778
6	Profive 0 (533) 018 30 34	Değerleme konusu taşınmazlara aynı projede 196 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 1+1 odalı, bahçe katında bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	44.000.000	196,00	224.490
7	Eliz Gayrimenkul 0 (532) 540 06 00	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 180 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 3+1 odalı, üst katta yer alan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	45.000.000	180,00	250.000

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

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
PROJE-KONUM BİLGİSİ	Nişantaşı Koru	Nişantaşı Koru	The Ritz Carlton Residence	-	-	Nişantaşı Koru	VALİKONA Ğİ
Tip	2+1	1+1	1+1	3+0	2+1	1+1	3+1
İlan Veren Kurum/Kişi	Televi Gayrimenkul Real Estate	Akyüz Gayrimenkul	Bölgem Gayrimenkul İnşaat	Boomerang Gayrimenkul	Cambridge Real Estate	Profive	Eliz Gayrimenkul
İlana Veren Tel. No.	0 (530) 084 83 47	0 (539) 238 47 47	0 (507) 698 32 54	0 (532) 345 46 77	0 (532) 790 02 63	0 (533) 018 30 34	0 (532) 540 06 00
Satış Fiyatı (TL)	48.000.000,00	19.000.000,00	27.850.000,00	24.000.000,00	16.000.000,00	44.000.000,00	45.000.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	38.400.000,00	15.200.000,00	22.280.000,00	19.200.000,00	12.800.000,00	35.200.000,00	36.000.000,00
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	196,00	85,00	135,00	140,00	90,00	196,00	180,00



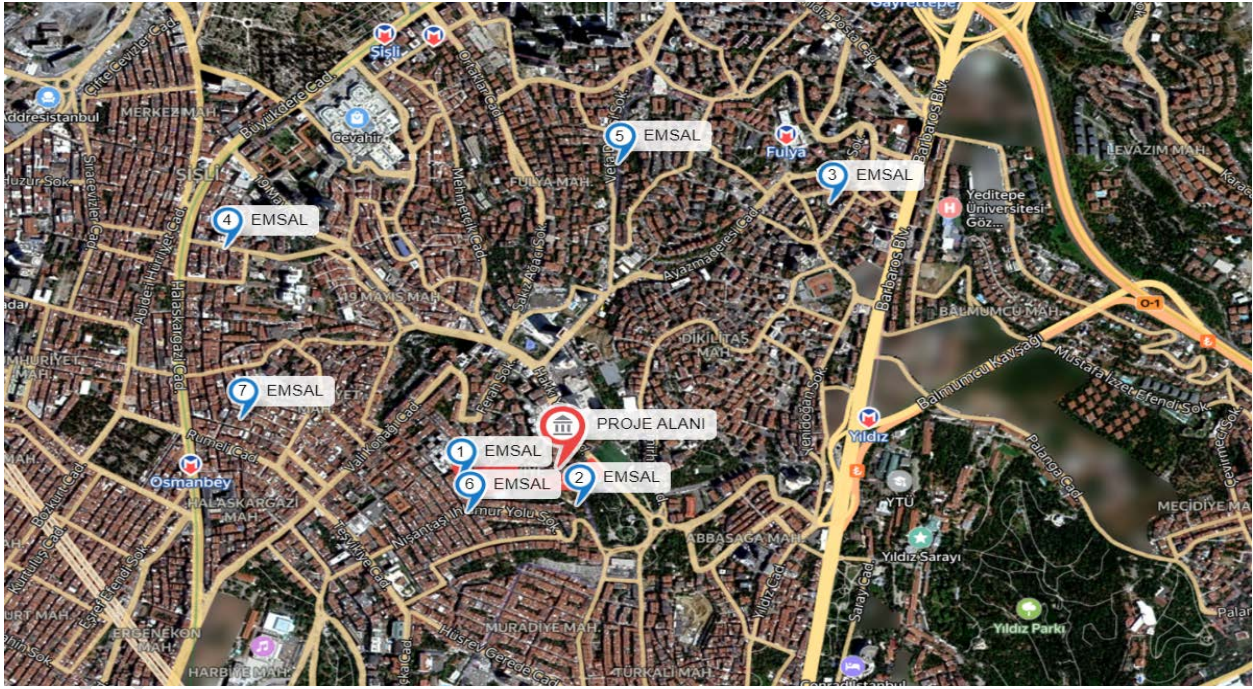


## NIŞANTAŞI KORU PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
<b>Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	195.918,37	178.823,53	165.037,04	137.142,86	142.222,22	179.591,84	200.000,00
<b>Konum Karşılaştırması</b>	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	İyi
<b>Konum Şerefiyesi</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-25,00%
<b>Alan Karşılaştırması</b>	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
<b>Alan Şerefiyesi</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Kat</b>	Bahçe Katı	Ara Kat	Ara Kat	Dubleks	Dubleks	Bahçe Katı	Üst Kat
<b>Kat Şerefiyesi</b>	-15,00%	0,00%	0,00%	20,00%	15,00%	-15,00%	10,00%
<b>Bina Yaşı</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bina Yaşı Şerefiyesi</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Toplam Şerefiye</b>	-15,00%	0,00%	0,00%	20,00%	15,00%	-15,00%	-15,00%
<b>Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	166.530,61	178.823,53	165.037,04	164.571,43	163.555,56	152.653,06	170.000,00
<b>Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>165.881,60</b>						

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



Değerleme konusu taşınmaza ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık konutlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmazlar için **şerefiyeli birim değerinin 150.000 – 180.000 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.



**NIŞANTAŞI KORU PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU****❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu**

NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN(m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )
1	Versatie Gayrimenkul 0 (533) 696 49 61	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 110m <sup>2</sup> brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	675.000.000	3.300	204.545
2	Bahtiyar Emlak 0 (530) 826 37 37	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100m <sup>2</sup> brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	13.000.000	75	173.333
3	Lux Properties Real Estate 0 (532) 291 29 01	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 130m <sup>2</sup> brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	610.000.000	4.500	135.556
4	Zone İstanbul 0 (533) 391 53 98	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 110m <sup>2</sup> brüt alanlı, 4+1 odalı, ara katta bulunan ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	24.000.000	83	289.157
5	Fsoon Gayrimenkul 0 (532) 461 24 64	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan taşınmazlara 175m <sup>2</sup> brüt alanlı, 4+1 odalı, ara katta bulunan ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	50.000.000	345	144.928

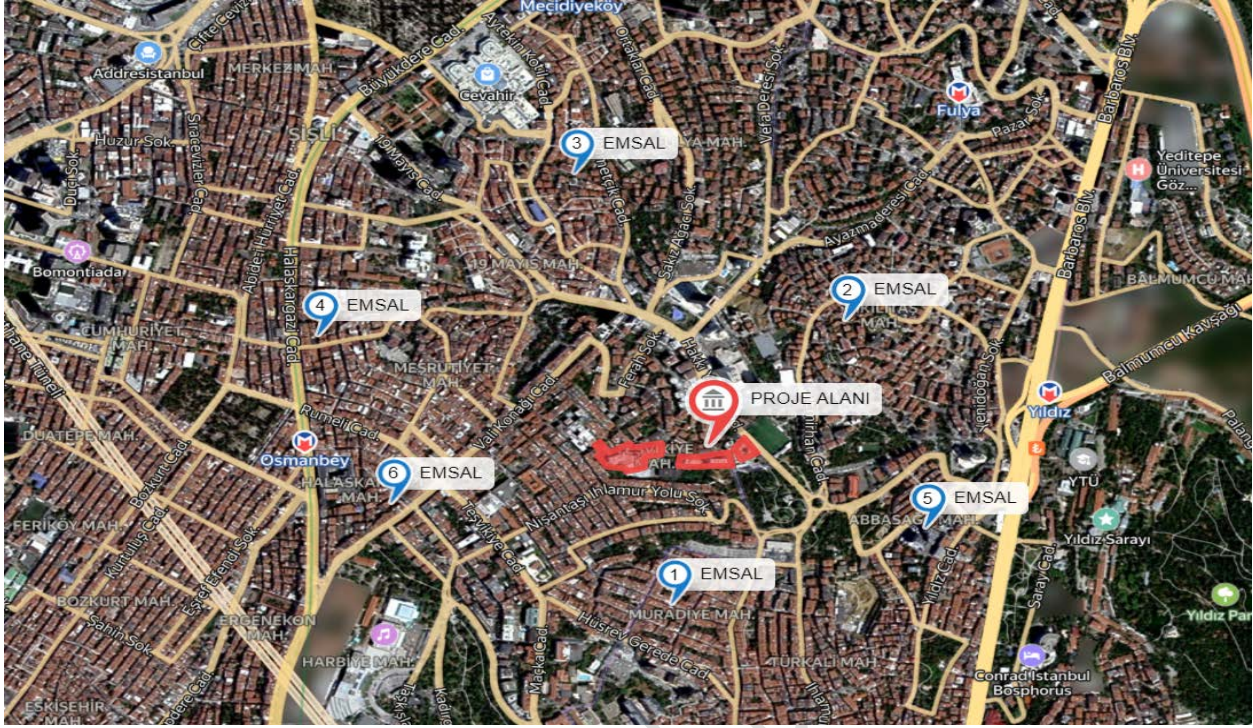
**❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
<b>Emsalin Durumu</b>	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
<b>Proje-Konum Bilgisi</b>	Barbaros Büyükhaneli	-	Barbaros Büyükhaneli	Lotus Walk Nişantaşı	-
<b>Tip</b>	5 Ve Üzeri	2+1	5 Ve Üzeri	1+1	1+0
<b>İlan Veren Kurum/Kişi</b>	Versatie Gayrimenkul	Bahtiyar Emlak	Lux Properties Real Estate	Zone İstanbul	Fsoon Gayrimenkul
<b>İlana Veren Tel. No.</b>	0 (533) 696 49 61	0 (530) 826 37 37	0 (532) 291 29 01	0 (533) 391 53 98	0 (532) 461 24 64
<b>Satış Fiyatı (TL)</b>	675.000.000,00	13.000.000,00	610.000.000,00	24.000.000,00	50.000.000,00
<b>Pazarlık Oranı</b>	10%	10%	10%	10%	10%
<b>Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)</b>	607.500.000,00	11.700.000,00	549.000.000,00	21.600.000,00	45.000.000,00
<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	3.300,00	75,00	4.500,00	83,00	345,00
<b>Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	184.090,91	156.000,00	122.000,00	260.240,96	130.434,78
<b>Konum Karşılaştırması</b>	İyi	Benzer	İyi	İyi	Benzer
<b>Konum Şerefiyesi</b>	-20,00%	0,00%	-20,00%	-25,00%	0,00%
<b>Alan Karşılaştırması</b>	Büyük	Normal	Çok Büyük	Normal	Büyük
<b>Alan Şerefiyesi</b>	20,00%	0,00%	40,00%	0,00%	10,00%
<b>Kat</b>	Ara Kat	Giriş Katı	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
<b>Kat Şerefiyesi</b>	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Bina Yaşı</b>	0	1-4	5-10	1-4	5-10
<b>Bina Yaşı Şerefiyesi</b>	0,00%	4,00%	10,00%	4,00%	10,00%
<b>Toplam Şerefiye</b>	0,00%	19,00%	30,00%	-21,00%	20,00%
<b>Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	184.090,91	185.640,00	158.600,00	205.590,36	156.521,74
<b>Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>178.088,60</b>				





### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmaza ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ofisler üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmazlar için **şerefiyeli birim değerinin 170.000 – 210.000 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )
1	Televi Gayrimenkul Real Estate 0 (533) 592 26 22	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 120 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2 odalı, dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	33.000.000	120	275.000
2	Remax Mutlu 0 (554) 455 55 55	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 111 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2 odalı, dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	16.000.000	111	144.144
3	Remax Hane 0 (532) 511 30 04	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 140 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2 odalı, dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	19.900.000	140	142.652
4	Remax Pier 0 (553) 590 77 01	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 540 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 3 odalı, dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	88.000.000	540	162.963
5	Realty World Ege Gayrimenkul 0 (532) 247 09 50	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 120 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 1 odalı, dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	30.000.000	120	250.000

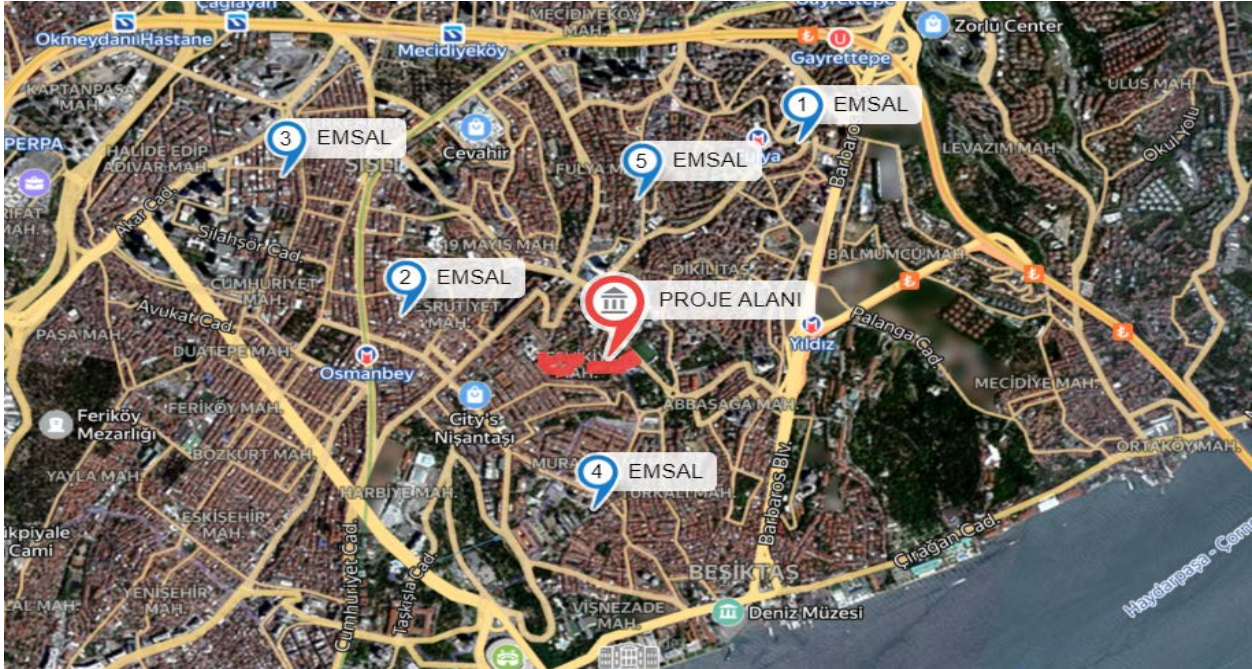




### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Televi Gayrimenkul Real Estate	Remax Mutlu	Remax Hane	Remax Pier	Realty World Ege Gayrimenkul
İtana Veren Tel. No.	0 (533) 592 26 22	0 (554) 455 55 55	0 (532) 511 30 04	0 (553) 590 77 01	0 (532) 247 09 50
Satış Fiyatı (TL)	33.000.000,00	16.000.000,00	19.900.000,00	88.000.000,00	30.000.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	29.700.000,00	14.400.000,00	17.910.000,00	79.200.000,00	27.000.000,00
Zemin Kat Alanı	120,00	90,00	120,00	450,00	120,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	70,00	65,00	300,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	120,00	111,00	139,50	540,00	120,00
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	247.500,00	129.729,73	128.387,10	146.666,67	225.000,00
Konum Karşılaştırması	İyi	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
Konum Şerefiyesi	-10,00%	40,00%	30,00%	25,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Çok Büyük	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	30,00%	40,00%	20,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	70,00%	70,00%	65,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	222.750,00	220.540,54	218.258,06	242.000,00	225.000,00
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>225.709,72</b>				

### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerini Gösterir Uydur Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmaza ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık dükkânlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmazlar için **şerefiyeli birim değerinin 220.000 – 270.000 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.





### 6.2.3. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı yöntemi ve mevcut imar durumları dikkate alınarak belirlenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve değere ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Söz konusu tablolarda rapor konusu taşınmaz birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için olumlu ve olumsuz özellikleri düzeltmelere uygulanmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile **toplam 2.607.915.300,00-TL piyasa değeri** tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

### 6.3. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde inşaat faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre taşınmazların genel inşaat seviyesinin %84,20 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu 405 ada 110 parsel, 405 ada 111 ve 405 ada 112 parselin yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 81.789,51 m<sup>2</sup>'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 4C'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak 405 ada 110 ve 111 parseller üzerinde gerçekleşen projenin fonksiyonu mesken olduğundan yapı maliyet birim değerinin 30.000 TL/m<sup>2</sup>, 405 ada 112 parselin üzerinde gerçekleşen projenin fonksiyonu ticari olduğundan yapı maliyet birim değerinin 35.000 TL/m<sup>2</sup> olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%84,20) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

#### 6.3.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: 2.607.915.300,00-TL

Parsel Üzerindeki Yapının Güncel Değeri: 2.088.499.662,80-TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 4.696.414.962,80-TL olarak belirlenmiştir. İndirgenmiş nakit akış tablosunda hasılat payı %40 olarak kabul edilmiştir. Tüm maliyetin yüklenici firma tarafından karşılanacağı kabul edilmiştir.





#### 6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan 405 ada 110 parsel, 405 ada 111 ve 405 ada 112 parsel üzerinde inşa edilecek konutların ilk yıl %40, ikinci yıl %30, üçüncü yıl %30 olarak satışlarının tamamlanacağı, ofislerin ve dükkânların ise tüm satışın üçüncü yıl %100 olarak tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 150.000 TL/m<sup>2</sup>, ofisler için 160.000 TL/m<sup>2</sup>, dükkanlar için 250.000 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. İlk yıl %0, sonraki yılda sırasıyla %40, %45 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **7.082.356.905,32-TL** olarak öngörülmüştür.

##### 6.4.1. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(Rf) = Rf + [E(RM) - Rf] * \beta$$

E(Rf): Özkaynak maliyeti







Rf: Piyasa risksiz faiz oranı

E (RM): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %40, ortalama borçlanma maliyetinin ise %45 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise %40 olarak kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda Emlak Konut GYO iskonto oranının %36 olduğu tespit edilmiştir.

#### 6.4.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **7.082.356.905,32-TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **2.832.942.762,13-TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %90'e tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **2.549.648.485,92-TL** değer takdir edilmiştir.





## BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

### 7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde inşaat faaliyetleri devam ettiğinden kira tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %35- %45 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %35-%45 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

### 7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Proje değerlemesi yapılırken rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan konut ve dükkân emsalleri araştırılmıştır. Araştırmalara göre bölgedeki konut emsallerinin ortalama birim değerinin 125.000-175.000-TL/m<sup>2</sup>, ofis emsallerinin ortalama birim değerinin 130.000-180.000 TL/m<sup>2</sup>, dükkân emsallerinin ortalama birim değerinin 225.000-275.000-TL/m<sup>2</sup> arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

### 7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

### 7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.





## BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 2.607.915.300,00-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin **arsa üzerindeki yapıların güncel değeri 2.088.499.662,80-TL** tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda **bugünkü değeri 7.082.356.905,32-TL** olarak tespit edilmiştir. **Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin KDV hariç bugünkü değeri 2.832.942.762,13-TL'dir.**

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

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

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

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

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

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





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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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





## BÖLÜM 9. SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

### 9.2. Nihai Değer Takdiri

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

	TL
<b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	4.696.414.962,80
<b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri</b>	5.635.697.955,36
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>	7.082.356.905,32
<b>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değer</b>	2.607.915.300,00
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değer</b>	2.832.942.762,13

*\* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 19.02.2024: 1 USD = 30.9058 TL'dir*

*\*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*





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

## EKLER

- ❖ EK-1 BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER DETAYI
- ❖ EK-2TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 NAKİT AKIM TABLOSU
- ❖ EK-6 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-7 TAHSİS PLANLARI VE TAHSİS LİSTESİ
- ❖ EK-8 İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-9 YAPI RUHSATLARI
- ❖ EK-10 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-11 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-12 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-13 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

