



**18 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN PROTOKOL KAPSAMINDAKİ 13.500 M²LİK
KISMININ**

Aralık, 2023

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	iv
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	v
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	v
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.....	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1 İstanbul İli	11
3.4.2 Sarıyer İlçesi	15
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	16
4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	16

4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	17
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	17
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	25
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	25
4.6.	Gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi ..	25
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde, Hukuki Durumunda ve İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	25
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	26
4.10.	Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	26
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	26
4.12.	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	26
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	26
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	26
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	27
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	27
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	27
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	27
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
5.1.	Pazar Yaklaşımı	27
5.2.	Gelir Yaklaşımı	28
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	28
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
6.1.	Değerleme Yöntemleri	28
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	29
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	29

6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	30
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	31
6.4.	Proje Geliştirme Yöntemi	32
6.4.1.	Bölgedeki Konut ve Ticari Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti	32
6.4.2.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	34
6.4.3.	Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	35
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	35
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	35
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	35
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	35
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	36
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	36
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	37
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	37
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	37
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	37
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
9.	SONUÇ	38
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
9.2.	Nihai Değer Takdiri	38
EKLER		Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	18.12.2023 / EMLKKNT-2023-032
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve 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.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında tapu bilgileri belirtilmiş olan taşınmazın 13.500 m²'lik kısmı için değerlendirme yapılmıştır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	08.12.2023
Taşınmazın Adresi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, Baltalimanı mevki, 18 Ada 1 parsel "Tarla" vasıflı gayrimenkulün güney kısmında kalan 13.500 m ² lik alandır.
Tapu Bilgileri Özeti	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, Baltalimanı mevki, 18 Ada 1 parsel "Tarla" vasıflı gayrimenkulün güney kısmında kalan 13.500 m ² lik alandır.
Mülkiyet Bilgisi	Maliye Hazinesi (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Tarla
İmar Durumu	Konut Alanında kalmakta olup; Taks:0,15, Yençok:15.50 m. olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	661.000.000,00 TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	727.100.000,00 TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	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 olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda 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 değerlendirme raporu 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 edeceklerle, 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 değerlendirme raporu 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.
- 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.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun 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 yapılandırmaların 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 sayılı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 18.12.2023 tarihli, 032 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 08.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, Baltalimanı mevki, 18 Ada 1 parsel “Tarla” vasıflı gayrimenkulün güney kısmında kalan 13.500 m2 lik alanının taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere 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 01.12.2023 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 ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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 değerlemesi" 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	info@emlakkonut.com.tr

**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 tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 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 kayıtlarına göre İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, Baltalimanı mevkii, 18 Ada 1 parsel “Tarla” vasıflı gayrimenkulün güney kısmında kalan 13.500 m² lik alanının taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi 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 İli, Sarıyer İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, Baltalimanı mevkii, 18 Ada 1 parsel “Tarla” vasıflı gayrimenkulün güney kısmında kalan 13.500 m² lik alanının rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

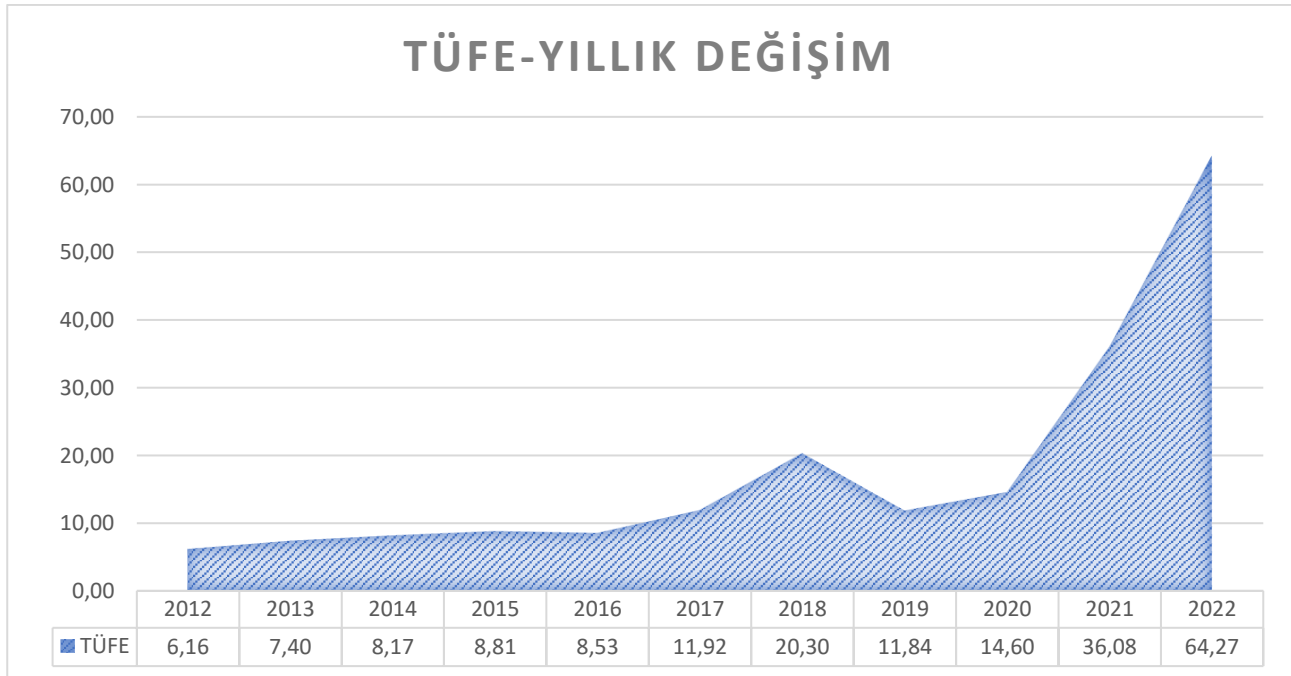
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden 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

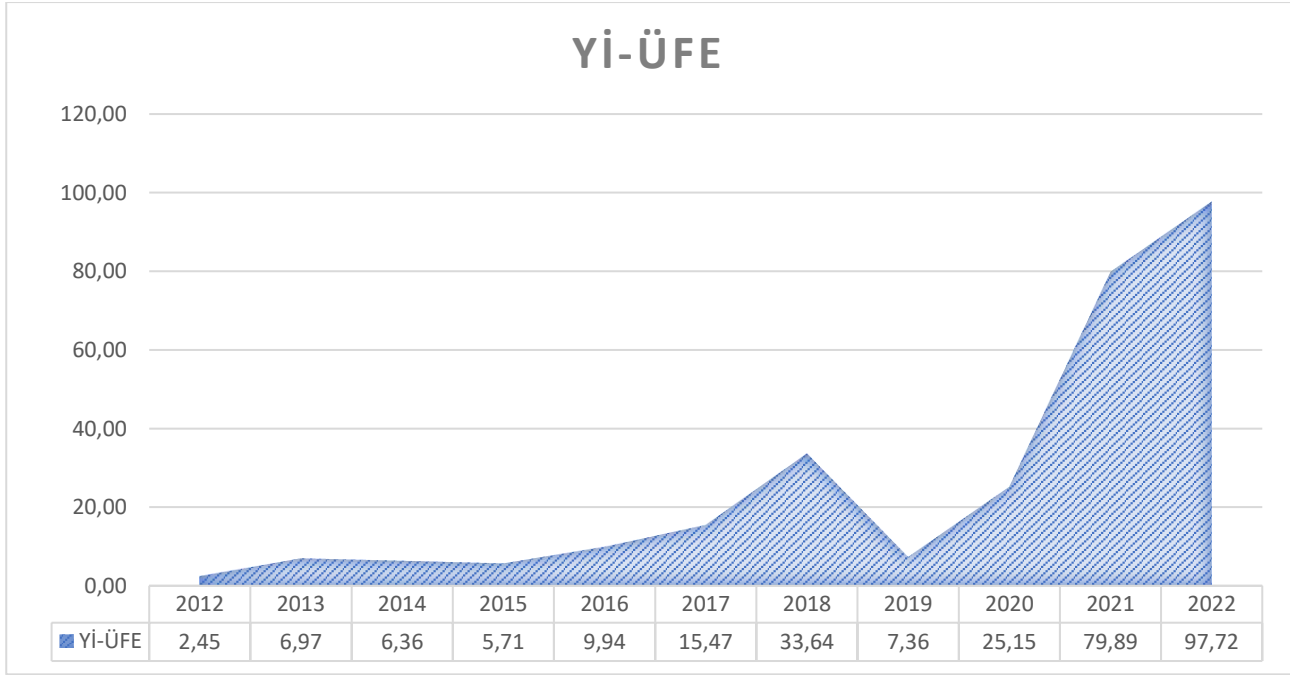
enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar 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.



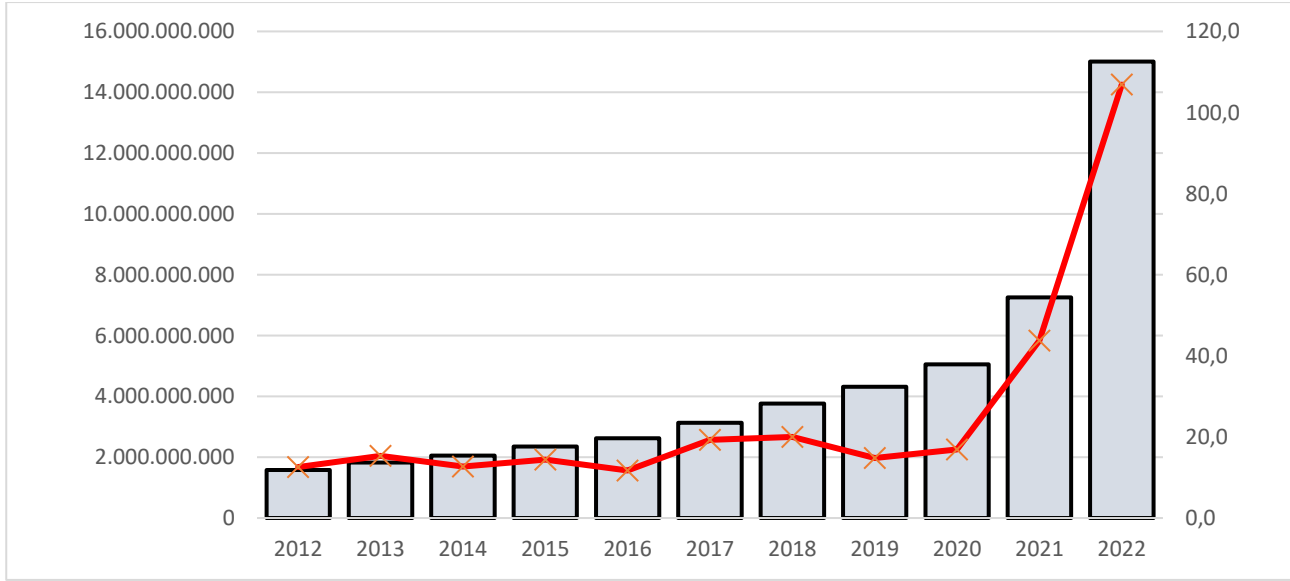
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

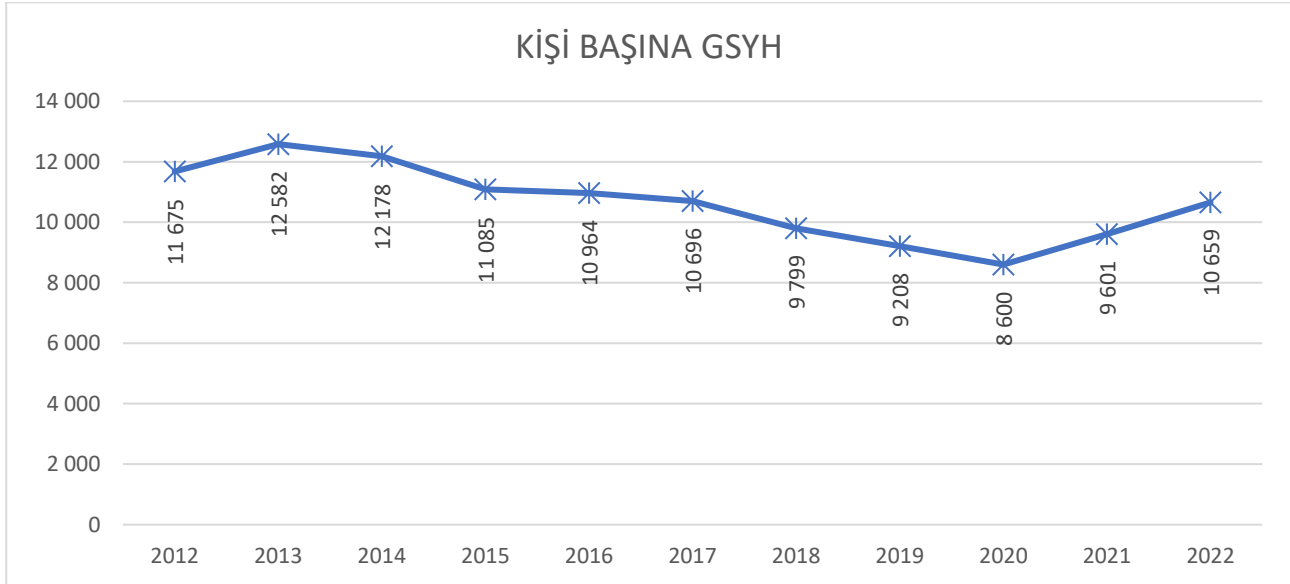
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

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.

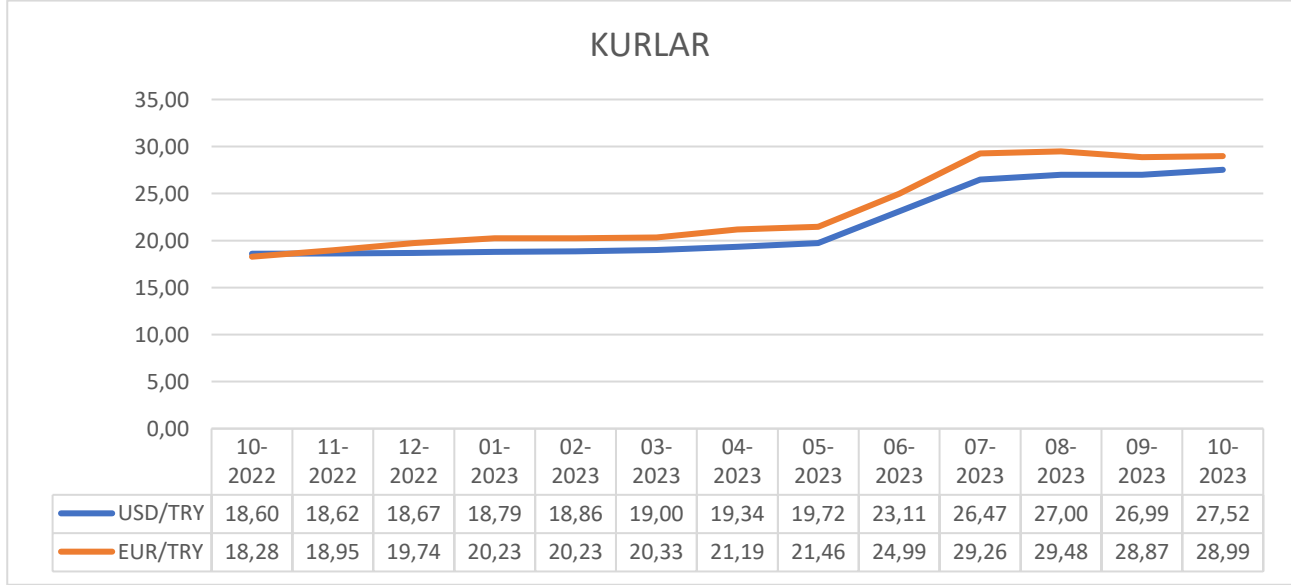


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



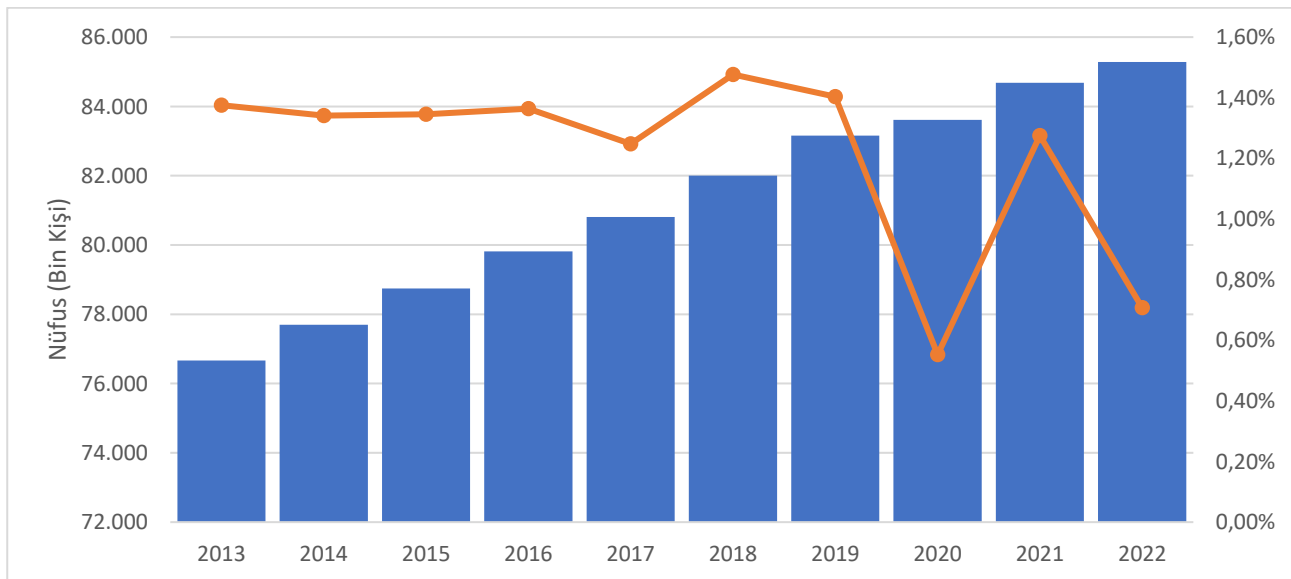
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

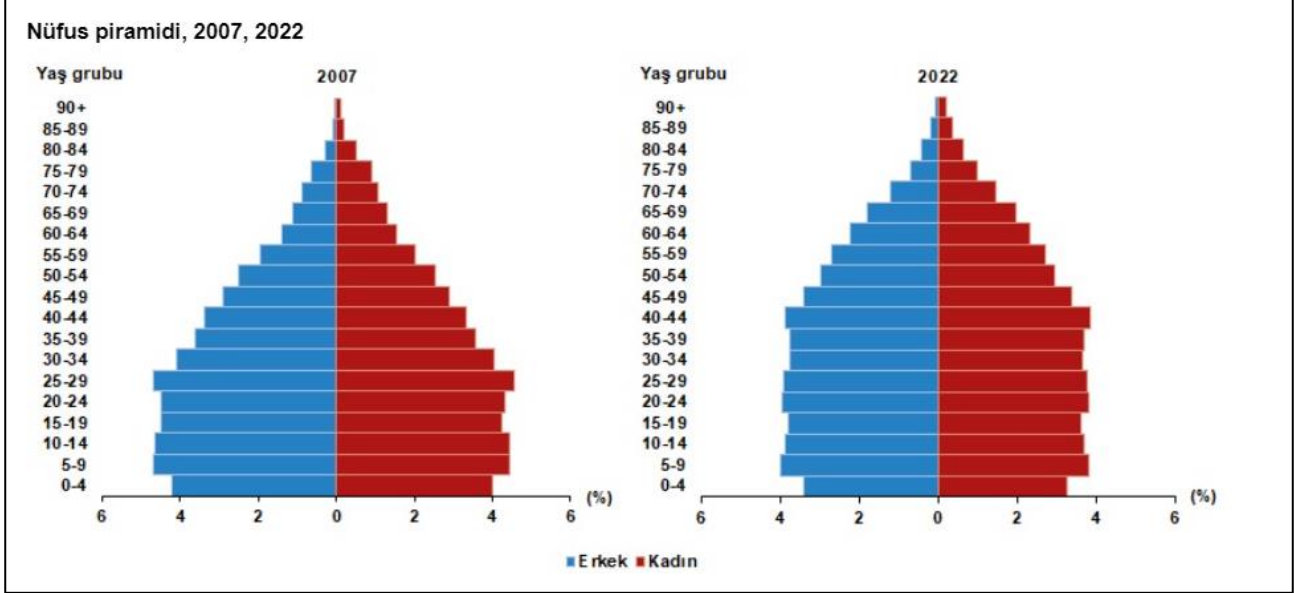


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



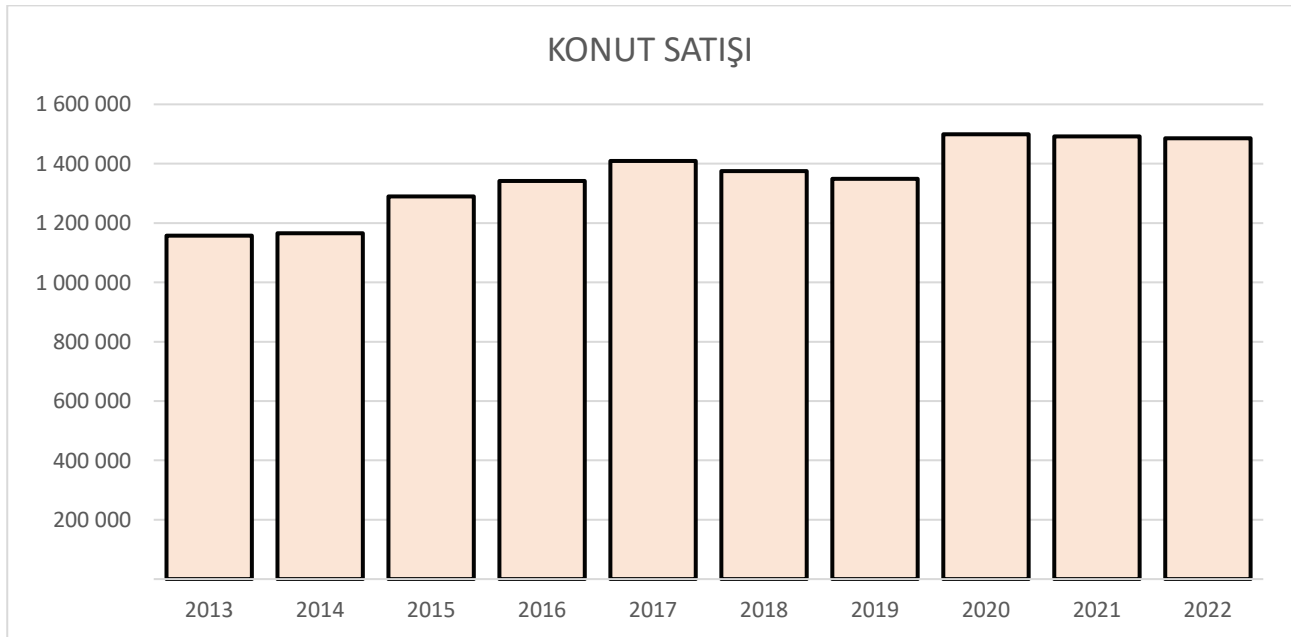
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



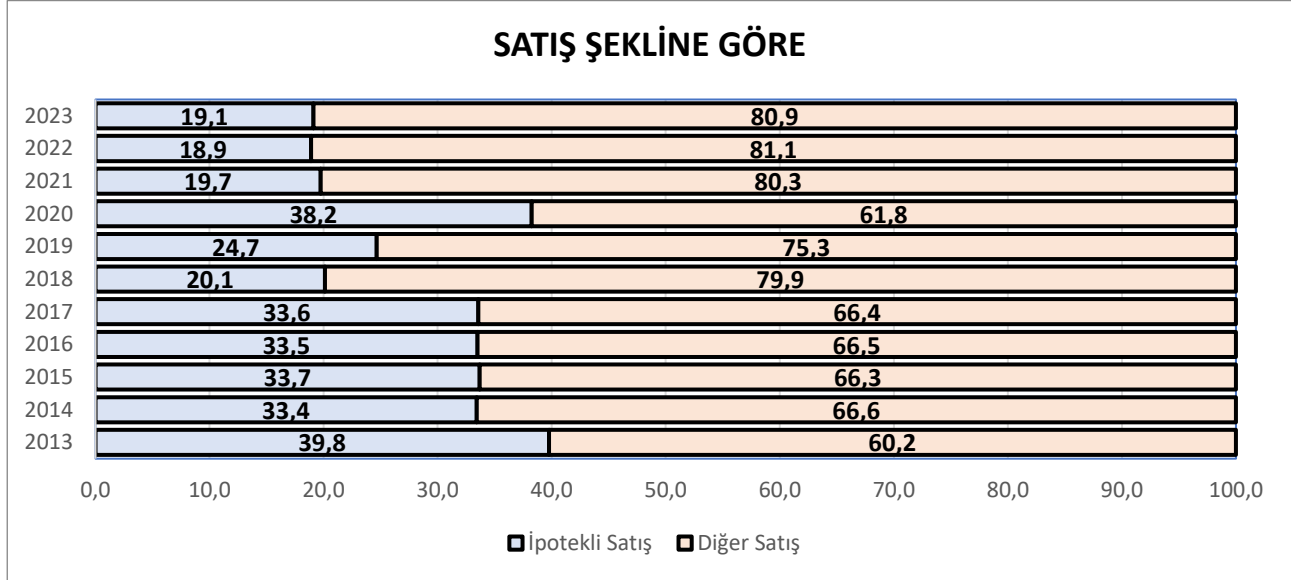
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

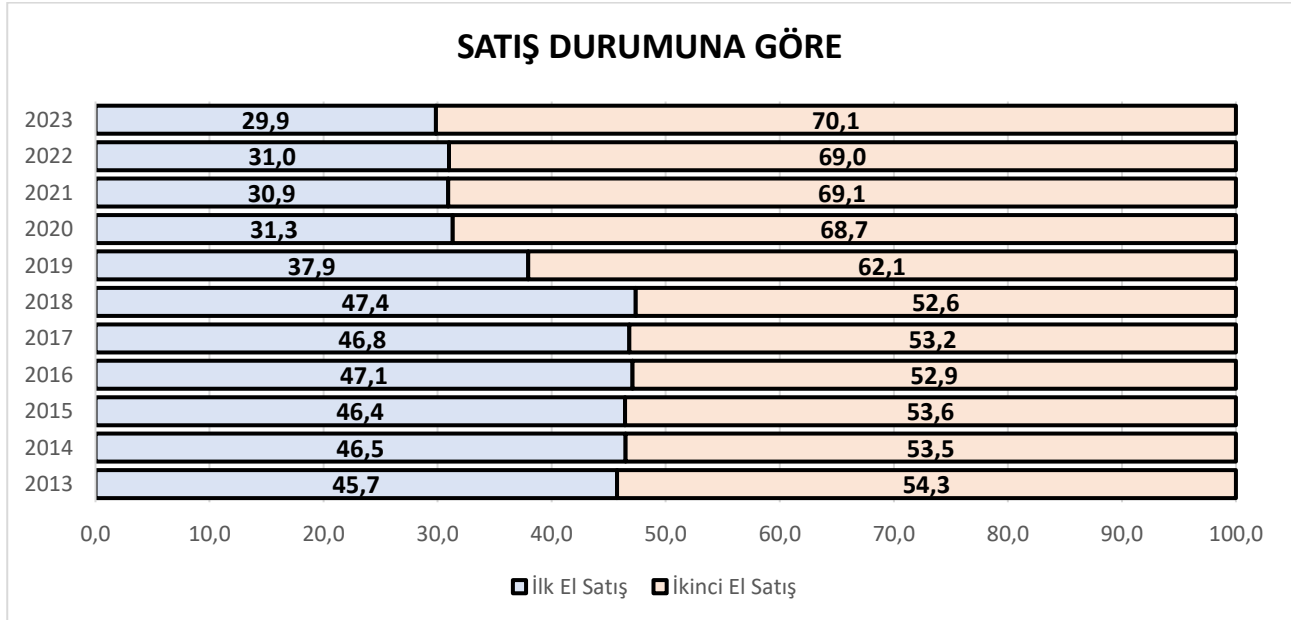
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8’i 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.

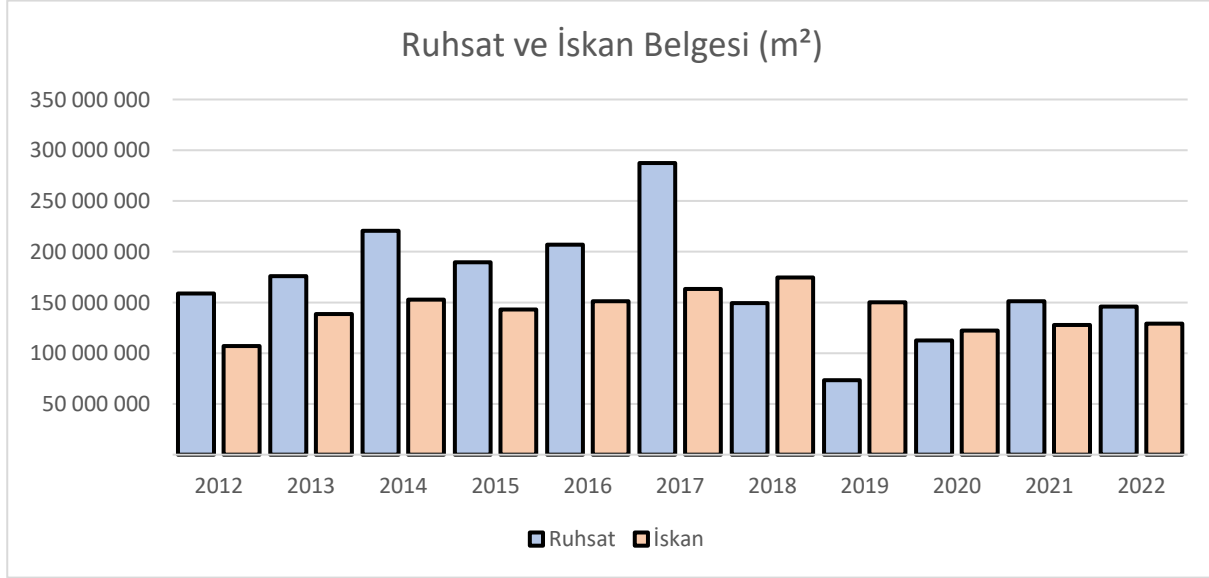


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7’si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9’u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



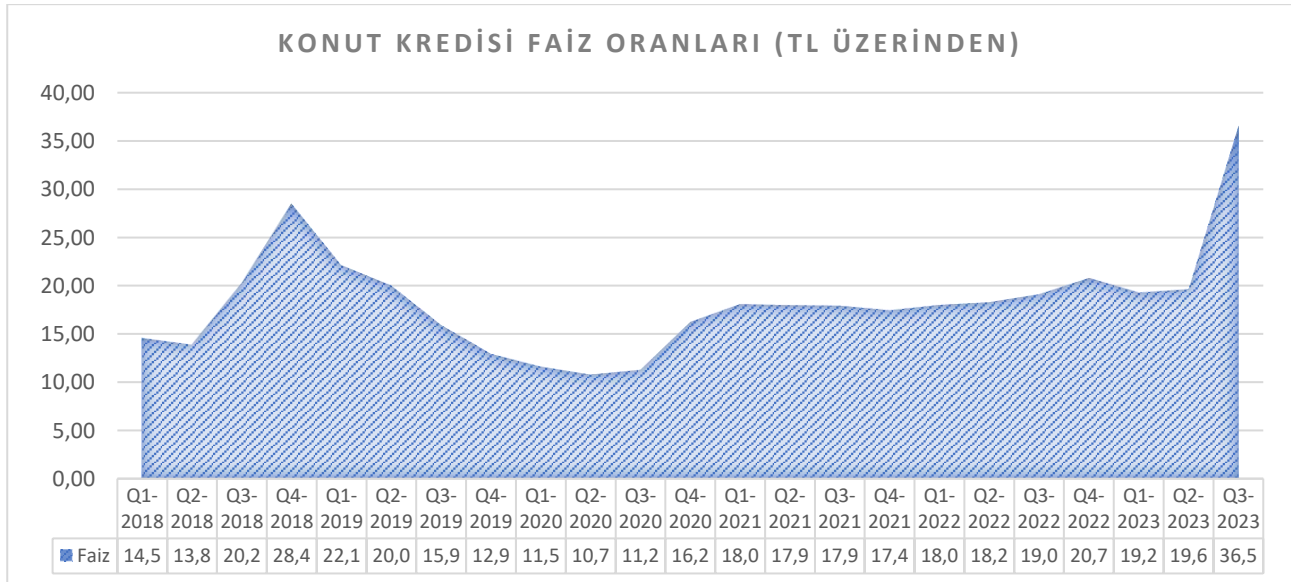
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



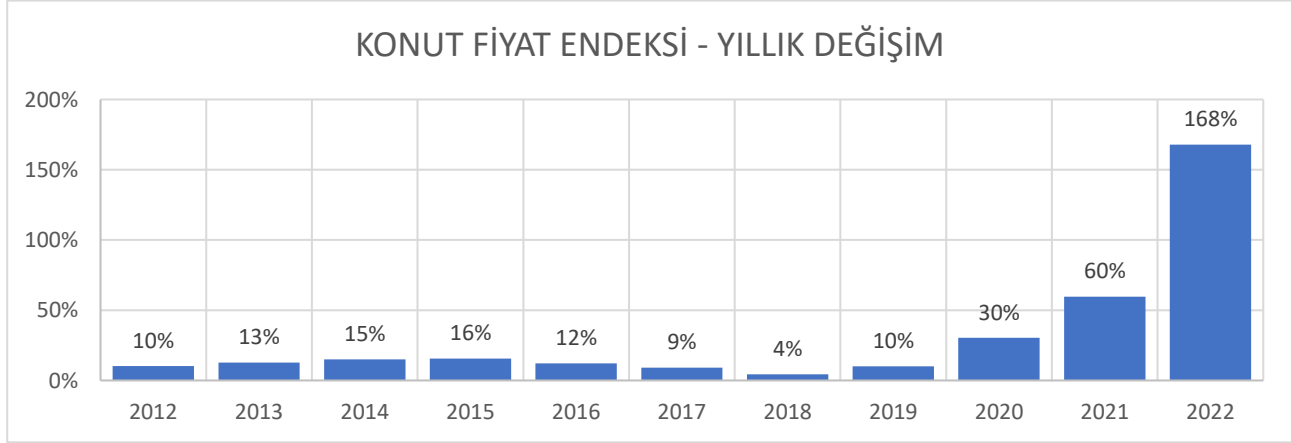
3.3.3 Konut Kredi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan 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'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara

Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesiyle birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

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

bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam,

teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

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.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

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 bulunmaktadır.

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2 Sarıyer İlçesi

Sarıyer, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyden Beşiktaş ve Kâğıthane, 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.



İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kâğıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalimanı dereleridir.

Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumelifeneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumelifeneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür. Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dahilindeydi. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kurulmuştur. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh

olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi oldu. 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bu ilçeye dahil edildi. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkar, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları kente akıtmak için sukemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmut, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud sukemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, Baltalimanı mevki, 18 Ada 1 parsel "Tarla" vasıflı gayrimenkulün güney kısmında kalan 13.500 m² lik alanı Mustafa Kemal Merkezi (MKM) yanında Uğur Mumcu caddesi üzerinde bulunmaktadır. Parselin kuzey kısmı ile güney kısmı arasında E80 karayolu geçmektedir. Taşınmaza ulaşım için yan yol konumunda olan Çilekli caddesi üzerinde doğu istikamette devam edilip Uğur Mumcu caddesine bağlandıktan sonra yaklaşık 1,5 km ilerlenip ve Mustafa Kemal Merkezi yanında bulunan parsele ulaşılmaktadır.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

658 ADA 5 PARSEL NOLU TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	Rumelihisarı
Zemin No	23672032
Sokağı	-
Mevkii	Baltalimanı
Pafta No	-
Ada No	18
Parsel No	1
Yüzölçümü	337.837,00 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	MALİYE HAZİNESİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	2/154
Tarih / Yevmiye No	28/07/2017-7182
Edinme Sebebi	Tashihen Devir (kurumlar arası)

* 26.09.2022 tarihli Emlak Konut GYO A.Ş. ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) arasında imzalanan protokol ile taşınmazın 13.500 m2'lik kısmı Emlak Konut GYO A.Ş. tasarrufundadır.

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

BEYAN: 3194 Sayılı Kanun'un 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (Tarih:16/09/2020 – Yevmiye: 12722)

BEYAN: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (Tarih:24/09/2020 – Yevmiye: 13289)

BEYAN: 1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Tarih: 09/11/2020- Yevmiye:16156)

BEYAN: İSTANBUL ANADOLU 6. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 24/05/2022 tarih 2022/643 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile izale-i şuyu davası açılmıştır. (Tarih: 26/05/2022- Yevmiye: 10668)

BEYAN: İSTANBUL 17.SULH HUKK MAHEKEMESİ nin29/11/2022 tarih 2022/1726 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (Tarih: 30/11/2022 – Yevmiye: 24279)

BEYAN: ÇEVRE , ŞEHİRCİLİKVE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ NİN 01/09/2023TARİH 7279347 SAYILI YAZISI İLE 28/02/2019DÜZENLENME TARİHLİ VE EEBGLH54 BELGENUMARALI YAPI KAYIT BELGESİNİN İPTALEDİLDİĞİ BİLDİRİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Tarih: 04/09/2023 – Yevmiye: 18288)

ŞERH: SULTAN BEYAZIT VE LALELİ MUSTAFA VE MUSTAFENDİ VEKİFLARINDAN İCARELİ MUKATAALI-

ŞERH: 2942 SAYILI KANUNUN 31/B MADDESİ GEREĞİNCE KAMULAŞTIRILMIŞTIR.12/12/1986 YEV:4732 12/12/1986-4732 –

BEYAN: KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11/05/1987 T.14525 SA YAZISI İLE 2942 SAYILI KANUNUN 7.MADDE ŞERHİ.12/05/1987 YEV:1367 12/05/1987-1367

BEYAN: 2942 SAYILI KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 30/05/1990 Y:1689 30/05/1990-1689 –

BEYAN: 1-132 M2 Sİ NAFİZ POLAT A TAHSİSLİDİR.23/05/1984 YEV:1117 23/05/1984-1117 –

BEYAN: 2-273 M2 Sİ OSMAN GÜLERE TAHSİSLİDİR.23/05/1984 YEV:1118 23/05/1984-1118 –

BEYAN: 3-360 M2 Sİ MEHMET KAYAYA TAHSİSLİDİR.23/05/1984 YEV:1119 23/05/1984-1119 –

BEYAN: 4-379 M2 Sİ ALİ DEMİRCİYE TAHSİSLİDİR.23/05/1984 YEV:1120 23/05/1984-1120 –

BEYAN: 5-290 M2 Sİ MUSTAFA KABALCAYA TAHSİSLİDİR.25/05/1984 YEV:1227 25/05/1984-1227 –

BEYAN: 6-292 M2 Sİ AHMET YAKUP ÖZDEMİRE TAHSİSLİDİR.25/05/1984 YEV:1228 25/05/1984-1228

BEYAN: 7-400 M2 Sİ HÜSEYİN GEDİKE TAHSİSLİDİR.25/05/1984 YEV:1229 25/05/1984-1229

BEYAN: 8-400 M2 Sİ HÜSEYİN SETTAR AYYILDIZA TAHSİSLİDİR.25/05/1984 YEV:1230 25/05/1984-1230

BEYAN: 9-243 M2 Sİ ALİ ALKANA TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1594 25/06/1984-1594 –

BEYAN: 10- 187 M2 Sİ NECATİ ÇONA TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1595 25/06/1984-1595 –

BEYAN: 13-203 M2 Sİ EKREM DEMİRE TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1598 25/06/1984-1598 –

BEYAN: 14-400 M2 Sİ ŞUAYİP GÖKBAŞA TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1599 25/06/1984-1599

BEYAN: 15-348 M2 Sİ BEŞİR KAPLANA TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1600 25/06/1984-1600

BEYAN:16-286 M2 Sİ MUSTAFA KARAMUKA TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1601 25/06/1984-1601 -

BEYAN: 17-275 M2 Sİ BİLAL TELEKE TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1602 25/06/1984-1602 –

BEYAN: 11- 225 M2Sİ LUTFİ HANÇERLİYE TAHSİSLİDİR 25/06/1984 YEV:1596 25/06/1984-1596 -

BEYAN: 12- 169 M2Sİ ABDURRAHMAN TUNCERE TAHSİSLİDİR 25/06/1984 YEV:1597 25/06/1984-1597

BEYAN: 18- 400 M2 Sİ İSMAİL BİLGİLİYE TAHSİSLİDİR 03/07/1984 YEV:1706 03/07/1984-1706 –

BEYAN: 19- 400 M2Sİ ZEYNEP ÇITIRA TAHSİSLİDİR 03/07/1984 YEV:1707 03/07/1984-1707 –

BEYAN: 20- 313 M2Sİ ALİ ER E TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2266 24/08/1984-2266 –

BEYAN: 21- 102 M2 Sİ HALİT KEMERE TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2267 24/08/1984-2267 –

BEYAN: 22- 248 M2Sİ İRFAN AKKABAYA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2268 24/08/1984-2268 –

BEYAN: 23- 199 M2 Sİ İBRAHİM SEYDİOĞLU NA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2269 24/08/1984-2269 –

BEYAN: 24- 240 M2Sİ HASAN ÇAYIROĞLUNA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2270 24/08/1984-2270 -
BEYAN: 25- 400 M2 Sİ MEHMET GENÇE TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2271 24/08/1984-2271 –

BEYAN: 26- 400 M2 Sİ FİKRİYE ÖZKILIÇA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2272 24/08/1984-2272 –

BEYAN: 27- 400 M2 Sİ TAHSİN ÖZE TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2273 24/08/1984-2273 –

BEYAN: 28- 344 M2 Sİ MUHARREM DORUKA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2274 24/08/1984-2274 -
BEYAN: 29- 400 M2 Sİ BESİM OĞUZA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2275 24/08/1984-2275 –

BEYAN: 30- 400 M2Sİ ÖMER DEMİRE TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2276 24/08/1984-2276 –

BEYAN: 31- 208 M2 Sİ HALİT BATMANA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2277 24/08/1984-2277 –

BEYAN: 32- 315 M2Sİ HASAN HÜSEYİN BULUT TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2278 24/08/1984-2278
- BEYAN: 33- 400 M2 Sİ NURETTİN BOSTONERYA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2279 24/08/1984-2279 –

BEYAN: 34- 255 M2 Sİ FATMA KALA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2280 24/08/1984-2280 –

BEYAN: 35- 168 M2Sİ ZİVER DEMİRE TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2281 24/08/1984-2281 –

BEYAN: 36- 400 M2 Sİ DÖNDÜ ÖZYURTA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2282 24/08/1984-2282 –

BEYAN: 37- 400 M2 Sİ YUNUS TÜRKOĞLU TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2283 24/08/1984-2283 -
BEYAN: 38- 204 M2 Sİ MEHMET DEMİRCİYE TAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2356 31/08/1984-2356 -
BEYAN: 39- 352 M2 Sİ FATMA KAHVECİYE TAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2357 31/08/1984-2357 -
BEYAN: 40- 400 M2 Sİ AYDIN ÇAMAŞLIOĞLUNA TAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2358 31/08/1984-2358 -
BEYAN: 41- 400 M2 Sİ HASAN AYCİBİNE TAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2359 31/08/1984-2359

BEYAN: 42- 400 M2 Sİ OSMAN CEYLANATAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2360 31/08/1984-2360 –

BEYAN: 43- 399 M2Sİ CABBAR KEMENTE TAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2361 31/08/1984-2361 -
BEYAN: 44- 183 M2 Sİ İSMET ATABEYE TAHSİSLİDİR 17/09/1984 YEV:2491 17/09/1984-2491 –

BEYAN: 47- 152 M2 Sİ CEVDET ÇALIŞKAN A TAHSİSLİDİR 22/01/1985 YEV:331 22/01/1985-331 -
BEYAN: 48- 186 M2 Sİ İBRAHİM ÖZKANA TAHSİSLİDİR 22/01/1985 YEV:332 22/01/1985-332

BEYAN: 49- 392.25 M2Sİ HASAN BASRİ DEDE TAHSİSLİDİR 05/02/1985 YEV:630 05/02/1985-630 -
BEYAN: 45- 204 M2 Sİ OSMAN ERDAL AKBABAYA TAHSİSLİDİR 05/10/1984 YEV: 2827 05/10/1984-2827

BEYAN: 46- 400 M2 Sİ MÜMİN ALTINTAŞ TAHSİSLİDİR 22/01/1985 YEV:330 NOT:10/04/1985 VE 2009 İLGİLİ 22/01/1985-330 –

BEYAN: 50- 399 M2 Sİ ORHAN DEDE TAHSİSLİDİR 05/02/1985 YEV:631 05/02/1985-631 –

BEYAN: 51- 400 M2 Sİ ŞÜKRİYE KULECİYE TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1234 27/02/1985-1234 -
BEYAN: 52- 217 M2 Sİ KENAN ATABEY TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1235 27/02/1985-1235 –

BEYAN: 53- 400 M2 Sİ SEMSETTİN AŞIKATAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1225 27/02/1985-1225 –

- BEYAN: 54- 298 M2 Sİ ESAT İŞİTMEZETAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1226 27/02/1985-1226 –
- BEYAN: 55- 225 M2 Sİ NECMİ DEMİRE TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1227 27/02/1985-1227 –
- BEYAN: 56- 179 M2 Sİ KEMAL YILDIRMA TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1228 27/02/1985-1228 -
- BEYAN: 57- 366 M2 Sİ CEMAL DEMİRE TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1229 27/02/1985-1229 –
- BEYAN: 58- 400 M2 Sİ SALİH HACİHALİLOĞLUNA TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1230 27/02/1985-1230-
- BEYAN: 59- 320 M2 Sİ ŞEMSETTİN ÖZTAŞA TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1231 27/02/1985-1231 -
- BEYAN: 70- 400 M2 Sİ RAHMİ ÇAKIRA TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1232 27/02/1985-1232 –
- BEYAN: 71- 398.84 M2 Sİ İSMAİL HAKKI DEDE 15/03/1985 YEV:1614 15/03/1985-1614 –
- BEYAN: 72- 192.00 M2 NURCEMAL MALA TAHSİSLİDİR 15/03/1985 YEV:1630 15/03/1985-1630 -
- BEYAN: 73- 248.00 M2 MUSTAFA HAKKI TAHSİSLİDİR 28/03/1985 YEV:1819 28/03/1985-1819 –
- BEYAN: 74- 406 M2 Sİ MUSTAFA AKCAOĞLU TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2001 10/04/1985-2001 -
- BEYAN: 75- 212 M2 Sİ MUAMER GÜNAYDIN TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2002 10/04/1985-2002 –
- BEYAN: 76- 296 M2 Sİ ASİYE GÜNAYA TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2003 10/04/1985-2003 –
- BEYAN: 77- 184 M2 Sİ RAHMİ ÇALIŞKAN TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2004 10/04/1985-2004 –
- BEYAN: 79- 398 M2 Sİ RIZA BODURA TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2005 10/04/1985-2005 –
- BEYAN: 80- 184 M2 Sİ MEHMET ŞAHİN TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2006 10/04/1985-2006 –
- BEYAN: 81- 396 M2 Sİ DURMUŞ TÜRETAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2007 10/04/1985-2007 –
- BEYAN: 82- 399 M2 Sİ MEHMET APALAN TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2008 330 İLGİLİ10/04/19852008 BEYAN: 83- 400 M2 Sİ GAZİ TERZİYE TAHSİSLİDİR 18/04/1985 YEV:2261 18/04/1985-2261 –
- BEYAN: 84- 400 M2 Sİ NECDET GENÇE TAHSİSLİDİR 18/04/1985 YEV:2262 18/04/1985-2262 –
- BEYAN: 85- 400 M2 Sİ EMİNE AKSU TAHSİSLİDİR 24/05/1985 YEV:2787 24/05/1985-2787 –
- BEYAN: 86- 400 M2Sİ MEVLÜDE BAŞDERE TAHSİSLİDİR 24/05/1985 YEV:2788 24/05/1985-2788 -
- BEYAN: 87- 221 M2 Sİ ŞÜKRÜ ÇAN TAHSİSLİDİR 24/05/1985 YEV:2789 24/05/1985-2789 –
- BEYAN: 88- 217 M2 Sİ HALİL ŞENER TAHSİSLİDİR 24/05/1985 YEV:2790 24/05/1985-2790 –
- BEYAN: 89- 376 M2 Sİ AHMET TURAN TÜRKE TAHSİSLİDİR 24/05/1985 YEV:2791 24/05/1985-2791 -
- BEYAN: 90- 220 M2 Sİ İHSAN ÖZBALTACIYA TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2805 27/05/1985-2805 -
- BEYAN: 91- 400 M2 SÜLEYMAN CANKAYA TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2806 27/05/1985-2806
- BEYAN: 92- 400 M2 OSMAN CANKAYA TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2807 27/03/1985-2807 –
- BEYAN: 93- 133 M2 OSMAN ADNAN DURGUT TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2808 27/05/1985-2808 -
- BEYAN: 94- 400 M2 MEHMET YEREBAKAN TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2809 27/05/1985-2809 -
- BEYAN: 95- 400 M2 EŞREF BAŞÇİLE TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2810 27/05/1985-2810 –

BEYAN: 96- 346 M2 MEHMET ÖZBALTA YA TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2932 31/05/1985-2932 -
BEYAN: 97- 282 M2 ZEKİ ÖZBALTAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2933 31/05/1985-2933 –

BEYAN: 98- 243 M2 SALİH ATAY TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2934 31/05/1985-2934 –

BEYAN: 99- 400 M2 HAMZA YILMAZ TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2935 31/05/1985-2935 –

BEYAN: 100- 152 M2 CEVDET ÇALIŞKAN TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2936 31/05/1985-2936 –

BEYAN: 101- 181 M2 FİKRİ TUNCER TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2937 31/05/1985-2937 –

BEYAN: 102- 274 M2 YUSUF ÖZKAN TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2938 31/05/1985-2938 –

BEYAN: 103- 400 M2 SÜLEYMAN TERZİ TAHSİSLİDİR 04/06/1985 YEV:2996 04/06/1985-2996 –

BEYAN: 104- 400 M2 METİN YAŞLI TAHSİSLİDİR 04/06/1985 YEV:2997 04/06/1985-2997 –

BEYAN: 105- 186 M2 ŞEREF OGUN TAHSİSLİDİR 04/06/1985 YEV:2998 04/06/1985-2998 –

BEYAN: 106- 400 M2 MUHSİN AKUN TAHSİSLİDİR 04/06/1985 YEV:2999 04/06/1985-2999 –

BEYAN: 107- 400 M2 YEMEN TERZİ TAHSİSLİDİR 04/06/1985 YEV:3000 04/06/1985-3000 –

BEYAN: 104- 400 M2 MÜSLİM ŞAHİN TAHSİSLİDİR 04/06/1985 YEV:3001 04/06/1985-3001 –

BEYAN: 105- 400 M2 AYŞE KAYATAŞ TAHSİSLİDİR 04/06/1985 YEV:3002 04/06/1985-3002 –

BEYAN: 106- 251 M2 GAFFAR ÇİÇEK TAHSİSLİDİR 05/06/1985 YEV:3025 05/06/1985-3025 –

BEYAN: 107- 251 M2Sİ ALİ YILMAZA TAHSİSLİDİR 11/06/1985 YEV:4016 11/06/1985-4016 –

BEYAN: 108- 400 M2 AHMET AKSUYA TAHSİSLİDİR 11/06/1985 YEV:4017 11/06/1985-4017 –

BEYAN: 109- 176 M2 Sİ ŞAMİT MERTE TAHSİSLİDİR 11/06/1985 YEV:4018 11/06/1985-4018 –

BEYAN: 110- 400 M2 Sİ İSMET KÖYLÜYE TAHSİSLİDİR 18/06/1985 YEV:4134 18/06/1985-4134 –

BEYAN: 111- 400 M2Sİ SULTAN AKSUYA TAHSİSLİDİR 18/06/1985 YEV:4135 18/06/1985-4135 –

BEYAN: 112- 378 M2 HÜKMÜ KUDAKA TAHSİSLİDİR 18/06/1985 YEV:4136 18/06/1985-4136 –

BEYAN: 113- 400 M2 MEHMET YILMAZA TAHSİSLİDİR 18/06/1985 YEV:4137 18/06/1985-4137 –

BEYAN: 114- 400 M2 Sİ CUMALİ YEREBAKANA TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:4585 24/07/1985-4585-

BEYAN: 115- 296 M2 Sİ MUSTAFA ALTUNA TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:4586 24/07/1985-4586 -

BEYAN: 117- 378 M2 Sİ MANSUR YAZICIYA TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:4587 24/07/1985-4587 -

BEYAN: 118- 400 M2 MUSTAFA TÜRKE TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:5165 24/07/1985-5165 –

BEYAN: 119- 248 M2 Sİ ASIM KURTA TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:5166 24/07/1985-5166 –

BEYAN: 120- 400 M2Sİ HATİCE KABİLOĞLUNA TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:5167 24/07/1985-5167-
BEYAN: 121- 371 M2 CEMİL METE TAHSİSLİDİR 18/12/1985 YEV:6675 18/12/1985- 6675 –

BEYAN: 122- 184 M2 REŞİT GÜL TAHSİSLİDİR 28/04/1986 YEV:1952 28/04/1986-1952

BEYAN: 123- 346 M2 ALİ GÜNAY TAHSİSLİDİR 28/04/1986 YEV:1953 28/04/1986-1953 –

BEYAN: 122- 361 M2 HALİL ÖZKAN 1/2 TAHSİSLİDİR ŞABAN ÖZKAN 1/2 TAHSİSLİDİR 10/1/1986 YEV:159 10/01/1986-159 –

BEYAN: 123- 329 M2 AHMET IGIRCELİ TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:160 10/01/1986-160 –

BEYAN: 124- 400 M2 NAİME YAZICI 2/8 TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:161 EMRULLAH YAZICI 1/8 EMİNE YAZICI 1/8 FAZİLET YAZICI 1/8 HANİFE- YAZICI 1/8 MURAT YAZICI 1/8 HATİCE YAZICI 1/8 10/01/1986-161-

BEYAN: 125- 190 M2 AHMET CAN TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:162 10/01/1986- 162 –

BEYAN: 126- 282 M2 TEMEL AYDIN TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:163 10/01/1986-163 –

BEYAN: 127- 352 M2 KAZIM AK TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:135 10/01/1986-135 –

BEYAN: 128- 397 M2 MİHRİMAN KARATAŞ TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:165 10/01/1986-165 –

BEYAN: 129- 320 M2 NERİMAN ERDOĞANA TAHSİSLİDİR 14/02/1986 YEV:764 14/02/1986-764 –

BEYAN: 130- 170 M2 Sİ ŞEVKET ERDEME TAHSİSLİDİR 14/02/1986 YEV: YEV:765 14/02/1986-765-
BEYAN: 131- 224 M2 HÜSNÜ GÜNAYDINA TAHSİSLİDİR 14/02/1986 YEV:766 14/02/1986-766 –

BEYAN: 132- 400 M2 Sİ CEVAHİR ÇONA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:901 21/02/1986-901 –

BEYAN: 133- 311 M2 MÜRVET KÖKDOĞANA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:902 21/02/1986-902-
BEYAN: 134- 331 M2 OSMAN ÇITIRA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:903 21/02/1986-903 –

BEYAN: 135- 400 M2 EMİNE ÇELİK TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:904 21/02/1986-904 –

BEYAN: 136- 400 M2 ŞABAN ÇELİKE TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:905 21/02/1986-905-

BEYAN: 137- 400 M2 Sİ HIZIR AKSUYA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:906 21/02/1986-906 –

BEYAN 138- 400 M2 HAMİT AKSUYA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:907 21/02/1986-907 –

BEYAN: 139- 400 M2 Sİ AHMET ŞENERE TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:908 21/02/1986-908 –

BEYAN: 140- 223 M2 Sİ GÜLER TAŞLIYA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:909 21/02/1986-909 –

BEYAN: 141- 400 M2 Sİ ASLAN PEHLİVAN TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:954 25/02/1986-954 –

BEYAN: 142- 400 M2 Sİ MERYEM ÇELİKE TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:955 25/02/1986-955 –

BEYAN: 143- 400 M2 Sİ İSMAİL ŞAHİNE TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:956 25/02/1986-956 –

BEYAN: 144- 300 M2 Sİ HAMİDE AKSUYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:957 25/02/1986-957 –

BEYAN: 145- 400 M2 Sİ YAKUP YAZICIYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:958 25/02/1986-958 –

BEYAN: 146- 400 M2 Sİ MAKSUT YAZICIYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:959 25/02/1986-959 –

BEYAN: 147- 400 M2 Sİ YUSUF PASTIRMAYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:960 25/02/1986-960-
BEYAN: 148- 400 M2 Sİ DUDU KAHRAMANA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:961 25/02/1986-961 -
BEYAN: 149- 364 M2 İSMAİL AHLATÇIYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:962 25/02/1986-962 –

BEYAN: 150- 202 M2 Sİ HİKMET GENÇE TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:963 25/02/1986-963 –

BEYAN: 151- 400 M2 Sİ MEHMET AKKAYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:964 25/02/1986-964 –

BEYAN: 152- 214 M2 Sİ DURSUN ALKANA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:965 25/02/1986-965 –

BEYAN: 153- 162 M2 Sİ MUSTAFA KANDEMİR TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1165 07/03/1986-1165-

BEYAN: 154- 400 M2 Sİ ALİ OSMAN TERZİYE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1166 07/03/1986-1166

BEYAN: 155- 286 M2 Sİ SALİH YILDIRIM TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1167 07/03/1986-1167 –

BEYAN: 156- 54 M2 Sİ SEVİM DEMİRE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1168 07/03/1986-1168 –

BEYAN: 157- 167 M2 HÜSEYİN ALKANA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1169 07/03/1986-1169 –

BEYAN: 158- 290 M2 Sİ DURSUN DEMİREL TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1170 07/03/1986-1170-

BEYAN: 159- 400 M2 ŞUAYİP CANBAZA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1171 07/03/1986-1171 –

BEYAN: 160- 300 M2 Sİ HASAN HÜSEYİN DOĞANER TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1172
07/03/1986- 1172 –

BEYAN: 161- 270 M2 Sİ RAFET OĞUZA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1173 07/03/1986-1173-

BEYAN: 162- 200 M2 Sİ RAMAZAN ŞAVLUĞA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1174 07/03/1986-1174-

BEYAN: 163- 400 M2 Sİ MEHMET AŞIKA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1175 07/03/1986-1175 –

BEYAN: 164- 400 M2 Sİ HATİCE CANBAZA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1176 07/03/1986-1176-

BEYAN: 165- 384 M2 Sİ BAĞI KEMENTE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1177 07/03/1986-1177 –

BEYAN: 166- 400 M2 Sİ EMİN BAŞÇİLE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1178 07/03/1986-1178 –

BEYAN: 167- 182 M2 REMZİ DEMİRÖZE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1179 07/03/1986-1179 –

BEYAN: 168- 275 M2 Sİ OKAN KAHRAMAN TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1180 07/03/1986-1180-

BEYAN: 169- 400 M2 METİN BAŞÇİLE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1181 07/03/1986-1181 –

BEYAN: 170- 224 M2 Sİ İBRAHİM ÖZKANA TAHSİSLİDİR 20/03/1986 YEV:1369 20/03/1986-1369-

BEYAN: 171- 359 M2 Sİ HAVVA ALUNA TAHSİSLİDİR 20/03/1986 YEV:1370 20/03/1986-1370 –

BEYAN: 172- 400 M2 Sİ BAYRAM ŞENERE TAHSİSLİDİR 22/04/1986 YEV:1858 22/04/1986-1858 –

BEYAN: 173- 130 M2 Sİ SALİH TELEKE TAHSİSLİDİR 07/05/1986 YEV:2144 07/05/1986-2144 –

BEYAN: 174- 230 M2 Sİ PAKİZE ARSLAN TAHSİSLİDİR 07/05/1986 YEV:2145 07/05/1986-2145 –

BEYAN: 175- 400 M2 Sİ AHMET KABİLOĞLUNA TAHSİSLİDİR 07/05/1986 YEV:2146 07/05/1986-2146-

BEYAN: 176- 242 M2 HAMİDE TAŞ, MÜZEYYEN TAŞ, FATMA TAŞ, TAHSİSLİDİR 07/05/1986
YEV:2456 07/05/1986-2456 –

BEYAN: 177- 400 M2 Sİ BEKİR BORA TAHSİSLİDİR 07/05/1986 YEV:2457 07/05/1986-2457 –

BEYAN: 178- 340 M2 MEHMET AKIN TAHSİSLİDİR 07/05/1986 YEV:2458 07/05/1986-2458 –

BEYAN: 179- 400 M2 Sİ EMİNE GÜNAYA TAHSİSLİDİR 19/06/1986 YEV:2643 19/06/1986-2643 –

BEYAN: 180- 400M2 Sİ ÖMER GÜNDÜZE TAHSİSLİDİR 25/06/1986 YEV:2709 26/06/1986-2709 –

BEYAN: 181- 367M2 SELAHATTİN BOSTANCIYA TAHSİSLİDİR 09/07/1986 YEV:2938 09/07/1986-2938 –

BEYAN: 182- 400 M2 Sİ İSLAM KABİLOĞLUNA TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3021 15/07/1986-3021-
BEYAN: 183- 400 M2 ZEYNEP ŞEN TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3021 15/07/1986-3021 –

BEYAN: 184- 400 M2 SABRİ ALA TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3023 15/07/1986-3023 –

BEYAN: 185- 400 M2 MEHMET ALİ AL TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3024 15/07/1986-3024 –

BEYAN: 186- 140 M2 FİKRİYE KEÇECİ TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3025 15/07/1986-3025 –

BEYAN: 187- 294 M2 SEFER ÇAKALA TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3026 22/07/1986-3026 –

BEYAN: 188- 275 M2 ABDURRAHMAN AKIN TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3028 22/07/1986-3028 -
BEYAN: 189- 260M2 NİYAZİ SEVİNDEH TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3029 22/07/1986-3029 –

BEYAN: 190- 400 M2 Sİ ASİYE PEHLİVAN TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3030 22/07/1986-3030 –

BEYAN: 191- 104 M2 AZİMET ERDEME TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3031 15/07/1986-3031 –

BEYAN: 192- 130 M2 ALİ RIZA ERDEM TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3032 15/07/1986-3032 –

BEYAN: 193- 400 M2 Sİ SELAHATTİN YAZICI, MUSTAFA YAZICI, HAMİYET YAZICI, TAHSİSLİDİR
07/08/1986 YEV:3356 07/08/1986-3356 –

BEYAN: 194-400 M2 Sİ EŞREF YILMAZLARA TAHSİSLİDİR 29/08/1986 YEV:3549 29/08/1986-3549-
BEYAN: 195- 244 M2 AHMET ERDEME TAHSİSLİDİR 11/09/1986 YEV:3672 11/09/1986-3672 –

BEYAN: 196- 375 M2 MEHMET ÇİÇEKE TAHSİSLİDİR 02/12/1986 YEV:4581 02/12/1986-4581 –

BEYAN: 197- 382.00 M2 ALİ ÇİÇEKE TAHSİSLİDİR 05/12/1986 YEV:4607 05/12/1986-4607 –

BEYAN: 198- 364 M2 MEHMET TOZAR TAHSİSLİDİR 21/01/1987 YEV:226 21/01/1987-226 –

BEYAN: 199- 400 M2 ALİ TÜRKE TAHSİSLİDİR 08/05/1987 YEV:1318 08/05/1987-1318 –

BEYAN: 200- 400 M2 MEHMET TÜRK TAHSİSLİDİR 08/05/1987 YEV:1319 08/05/1987-1319 –

BEYAN: 201- 400 M2 SAFİYE DEMİRCİOĞLUNA TAHSİSLİDİR 08/05/1987 YEV:1321 08/05/1987-
1321- BEYAN: 202- 400 M2 MEHMET DEMİRE TAHSİSLİDİR 08/05/1987 YEV:1322 08/05/1987-1322 –

BEYAN: 203- 269 M2 Sİ İBRAHİM ŞENE TAHSİSLİDİR 08/05/1987 YEV:1323 08/05/1987-1323-

BEYAN: 204- 308 M2 Sİ HURİYE GÜMÜŞE TAHSİSLİDİR 08/05/1987 YEV:1324 08/05/1987-1324 –

BEYAN: 205- 234 M2 Sİ MUSTAFA IŞIKA TAHSİSLİDİR 08/05/1987 YEV:1325 08/05/1987-1325 –

BEYAN: 188- 400 M2 Sİ HAVVA KABİLOĞLUNA TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3027 15/07/1986-3027

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Emlak Konut GYO tarafından tarafımıza iletilmiş olan İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Akat Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre taşınmaz konut Alanında kalmakta olup, TAKS: 0,15 Yençok: 15.50 yapılaşma şartlarına sahiptir. **Alınan bilgiye göre kesinleşmiş olan planın uygulaması henüz tamamlanmamıştır.**

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

18 ada 1 parsel: tapu kayıtlarına göre 337.837,00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak amorf yapıda ve topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırları belirgin olmayıp üzerinde çok sayıda müstakil yapı bulunmaktadır. Müşteri tarafından beyan edilen alan üzerinden Arsa değeri tespit edilmiş olup yapılar dikkate alınmamıştır. Ayrıca parseli ikiye bölen E80 otoyolu bulunmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine parselin güneyinde bulunan yaklaşık 13.500 m² lik kısmın değerlemesi yapılmıştır. Değerlemesi yapılan alan üzerinde ise halihazırda Beşiktaş Belediyesi Fen işleri merkez deposu ile müstakil yapılar mevcuttur.

4.6. Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine parselin güneyinde bulunan yaklaşık 13.500 m² lik kısmın değerlendirme yapılmıştır. Yapılar müşteri talebi doğrultusunda değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu kısım üzerinde ise halihazırda Beşiktaş Belediyesi Fen işleri merkez deposu ile müstakil yapılar mevcuttur.

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

* 26.09.2022 tarihli Emlak Konut GYO A.Ş. ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) arasında imzalanan protokol ile taşınmazın 13.500 m²'lik kısmı Emlak Konut GYO A.Ş. tasarrufundadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde, Hukuki Durumunda ve İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

26.09.2022 tarihli Emlak Konut GYO A.Ş. ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) arasında imzalanan protokol ile taşınmazın 13.500 m²'lik kısmı Emlak Konut GYO A.Ş. tasarrufuna geçmiştir. 01.08.2018 tasdik tarihli İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, Akat Mahallesi rezerv yapı alanı ve çevresine ilişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar planına göre Taks: 0,15 Yençok: 15.50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

07.09.2023 tarihli YİĞİT Enerji İnş. San. ve Tie. A.Ş. & KUBBA İnş. ve Gayr. Geliştirme Ltd. Şti. & DBH Global İnş. Taah. A.Ş. İş Ortaklığı (Beşiktaş Akat Ortak Girişimi Adi Ortaklığı) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi mevcuttur. Sözleşmeye göre arsa satışı karşılığı satış toplam geliri 7.052.500.000 TL + KDV, şirket payı gelir oranı %40, şirket payı toplam geliri ise 2.821.000.000 TL + KDV'dir. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili sözleşme ekler kısmına eklenmiştir.

4.10. Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Emlak Konut GYO A.Ş. isteği üzerine parselin güney kısmında kalan 13.500 m2 alan için değerlendirme yapılmış, yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde yapımı devam eden herhangi bir yatırım bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Emlak Konut GYO A.Ş. isteği üzerine parselin güney kısmında kalan 13.500 m2 alan için değerlendirme yapılmış, yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar için düzenlenmiş olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmamaktadır.

4.12. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine parselin güneyinde bulunan yaklaşık 13.500 m2 lik kısmın değerlemesi yapılmıştır. Yapılar müşteri talebi doğrultusunda değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

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

Söz konusu gayrimenkul için Sarıyer Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde alınmış herhangi bir olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Emlak Konut GYO A.Ş. talebi ve bilgisi dahilinde mevcut yapılar değerlendirilmede dikkate alınmadığından yapı denetimi hakkında araştırma da yapılmamıştır.

Değerleme tarihinde taşınmazın üzerinde inşaatı devam eden herhangi bir yatırım bulunmadığından yapı denetime tabi herhangi bir unsura yoktur.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Emlak Konut GYO A.Ş. isteği üzerine parselin güney kısmında kalan 13.500 m² alan için değerlendirme yapılmış, yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Emlak Konut GYO A.Ş. isteği üzerine kısmi arsa değerlemesi yapılmıştır. Herhangi bir proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu olan 13.500 m² alan içerisinde çok sayıda müstakil yapı bulunmakta olup kurum talebi ve bilgisi dahilinde yapılar değerlendirme dikkate alınmadığından enerji kimlik belgesi araştırması da yapılamamıştır. Değerleme tarihinde taşınmaz üzerinde inşaatı devam eden herhangi bir proje olmadığından enerji verimlilik sertifikası da söz konusu değildir.

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 indirgeniş 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.

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. 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 değerin 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 taşınmazlar için ortalama m² 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 emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkuller 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.

Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri

araştırılmıştır. Taşınmazın konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İstanbul Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

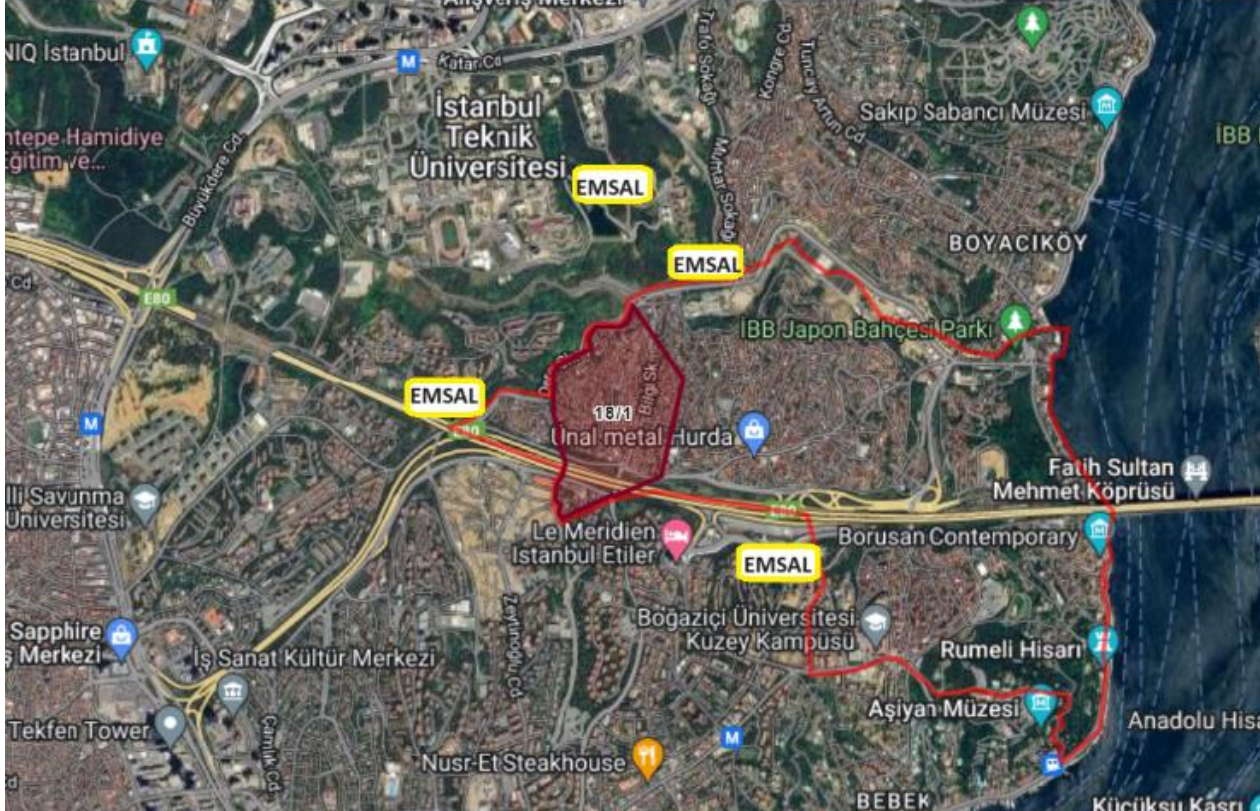
EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	ANALİST EMLAK 0 (533) 327 22 15	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 188 m ² yüzölçümlü konut alanı olan arsa %5 pazarlık paylı 8.000.000₺'den satılıktır.	8.000.000	188,00	42.553
2	Coldwell Banker Kaptan Gayrimenkul 0 (541) 830 09 56	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 586,00 m ² yüzölçümlü konut alanı olan arsa %5 pazarlık paylı 28.000.000 ₺'den satılıktır.	28.000.000	586,00	47.781
3	N&T REALTY CO. 0 (537) 705 45 05	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 1569,00 m ² yüzölçümlü konut alanı olan arsa %5 pazarlık paylı 76.000.000 ₺'den satılıktır.	76.000.000	1569,00	48.438
4	TURYAP SANCAKTEPE SAMANDIRA 0 (534) 402 41 42	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 529,00 m ² yüzölçümlü konut alanı olan arsa %5 pazarlık paylı 25.000.000 ₺'den satılıktır.	25.000.000	529,00	48.258

❖ 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	ANALİST EMLAK	Coldwell Banker Kaptan Gayrimenkul	N&T REALTY CO.	TURYAP SANCAKTEPE SAMANDIRA
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 327 22 15	0 (541) 830 09 56	0 (537) 705 45 05	0 (534) 402 41 42
Satış Fiyatı (TL)	8.000.000,00	28.000.000,00	76.000.000,00	25.000.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	7.600.000,00	26.600.000,00	72.200.000,00	23.750.000,00
Yüzölçümü (m ²)	188,00	586,00	1.569,00	529,00
İmar Durumu	Lejant	Konut	Konut	Konut
	TAKS	-	-	-
	KAKS	-	0,25	-
	Hmax	-	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)	40.425,53	45.392,49	46.016,57	44.896,03
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	İyi	Benzer
Konum Şerefiyesi	20%	20%	-40%	0%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-5%	-5%	-5%	-5%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İmar Şerefiyesi	0%	0%	50%	0%
Toplam Şerefiye	15%	15%	5%	-5%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	46.489,36	52.201,37	48.317,40	42.651,23
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	47.414,84			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin birim değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki konut lejanlı parsellerin **birim değerinin 42.000- 52.000 TL/m² aralığında** olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 661.000.000,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar koşulları çerçevesinde taşınmazın üzerinde proje geliştirildiği varsayılarak taşınmaz değerlerine ulaşılmıştır. Yöntemin uygulaması için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için geçerli olan iskonto oranının, bölgedeki konutların ve ticari yapıların birim satış değerlerinin, konut fiyat artış oranının ve bölgede yapılan kat karşılığı hasılat paylaşım sözleşmelerinde uygulanan kat karşılığı oranının tespit edilmesi gerekmektedir.

Bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %40 olduğu bilgisi alınmıştır.

6.4.1. Bölgedeki Konut ve Ticari Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti

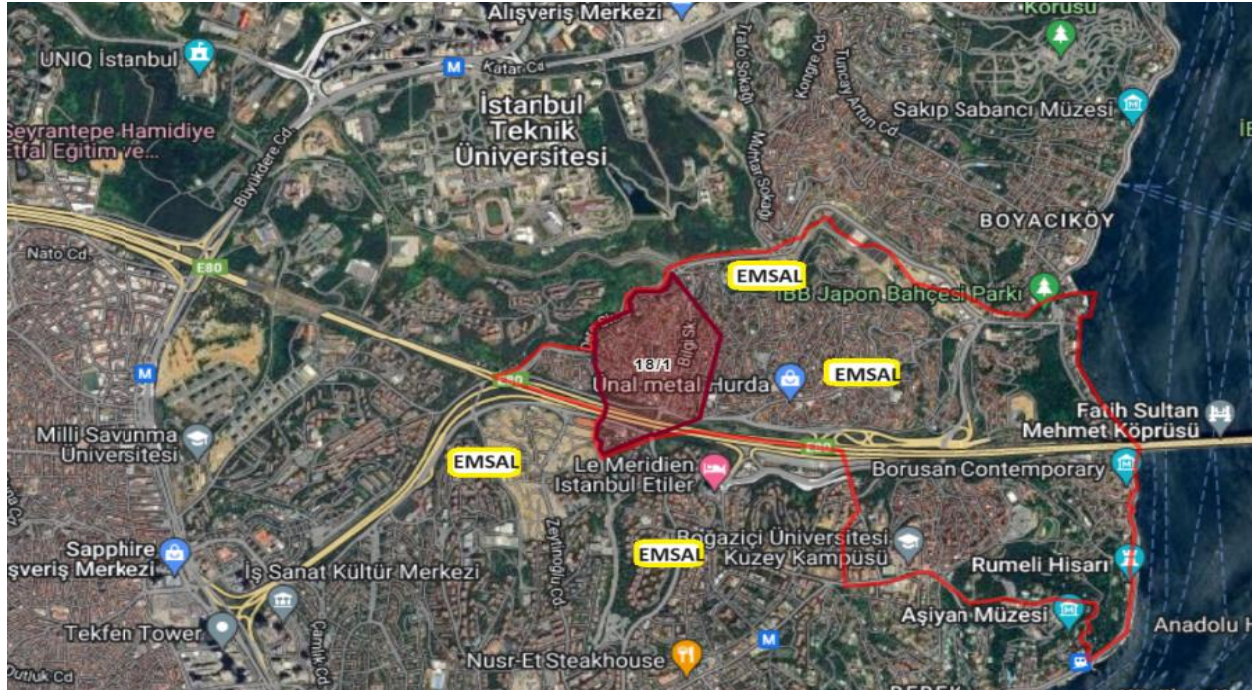
Taşınmazın konumlu olduğu bölgede satılmak üzere pazara çıkarılan ve değerlendirme konusu parseller üzerinde üretilebilmesi mümkün olan konutlar ve ticari yapılar ile benzer özelliklere sahip olan yapılar araştırılmıştır. Yapı yaşları, konumları, büyükleri vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. **Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde konut projesi yapılması durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 225.000 ile 275.000 TL/m² arasında olacağı tespit edilmiştir.** Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut fiyat artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	TURYAP LEVENT 0 (533) 748 19 49	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 250,00 m ² brüt alanlı villa %15 pazarlıklı olarak 54.000.000 TL'den satılıktır.	54.000.000,00	250,00	216.000
2	REMAX CADDE 2 0 (530) 071 94 30	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 280,00 m ² yüzölçümlü villa %15 pazarlıklı olarak 66.951.000 TL'den satılıktır.	66.951.000,00	280,00	239.110
3	KAYA EMLAK İNŞAAT A.Ş. 0 (532) 264 49 60	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 400,00 m ² yüzölçümlü villa %15 pazarlıklı olarak 95.000.000 TL'den satılıktır.	95.000.000,00	400,00	237.500
4	TURYAP 4 LEVENT 0 (532) 679 53 43	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 350,00 m ² brüt alanlı villa %15 pazarlıklı olarak 95.000.000 TL'den satılıktır.	95.000.000,00	350,00	271.428

❖ **Proje Geliştirmede Kullanılan Konut 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	TURYAP LEVENT	REMAX CADDE 2	KAYA EMLAK İNŞAAT A.Ş.	TURYAP 4. LEVENT
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 748 19 49	0 (530) 071 94 30	0 (532) 264 49 60	0 (532) 679 53 43
Satış Fiyatı (TL)	54.000.000,00	66.951.000,00	95.000.000,00	95.000.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	45.900.000,00	56.908.350,00	80.750.000,00	80.750.000,00
Brüt Alan (m ²)	250,00	280,00	400,00	350,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	183.600,00	203.244,11	201.875,00	230.714,29
Konum Karşılaştırması	Benzer	İyi	Benzer	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	-15,00%	0,00%	-15,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Villa	Villa	Villa	Villa
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	31 ve üzeri	31 ve üzeri	11-15 arası	26-30 arası
Bina Yaşı Şerefiyesi	40,00%	40,00%	25,00%	30,00%
Toplam Şerefiye	40,00%	25,00%	25,00%	15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	257.040,00	254.055,13	252.343,75	265.321,43
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	257.190,08			

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**

6.4.2. 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:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO’nun yatırımdan beklediği getirinin **%40**, ortalama borçlanma maliyetinin ise **%35** 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 TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak **%30** kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.4.3. Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Proje geliştirme yöntemine göre 18/1 parselin değerlendirme konusu 13.500 m²'lik kısmının toplam değeri **752.919.366,32-TL'dir**. Tespit edilen değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmekte olup, genel piyasa riskleri, imar planları ile ilgili riskler vb. durumlardan dolayı boş arsa değeri %10 iskonto edilerek **677.627.429,69-TL** hesaplanmıştır.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihinde imar parseli niteliğindedir. Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralanmış emsal taşınmaz bilgisi bulunmadığından kira tespiti yapılmamıştır.

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

Rapora konu parsel Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre İstanbul Beşiktaş Akat Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi kapsamında Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 7.052.500.000 TL + KDV(YediMilyarElliikiMilyonBeşYüzBin Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oran (ASKŞPGO) olarak %40 (YüzdeKırk) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 2.821.000.000 TL + KDV (İkiMilyarSekizYüzYirmiBirMilyon Türk Lirası bedelle anlaşmak üzere 07.09.2023 tarihli YİĞİT Enerji İnş. San. ve Tie. A.Ş. & KUBBA İnş. ve Gayr. Geliştirme Ltd. Şti. & DBH Global İnş. Taah. A.Ş. İş Ortaklığı (Beşiktaş Akat Ortak Girişimi Adi Ortaklığı) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmıştır.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirme yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parsel üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı %40 inşaat yapılabileceği ve değerlendirme tarihinde **ortalama birim değeri 250.000 TL/m²** fiyatla üretilen konutların satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje bilgileri esas alındığında projenin ve satış sürecinin **2 yılda** tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan **konutların** sırasıyla **%50** ve **%50** olarak satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Fiyat artış oranları sırasıyla **%30** ve **%25** olacak şekilde belirlenmiştir. İskonto oranı %32,50, baz alınan hasılat paylaşım oranı %40'tır.

Proje geliştirme yöntemine göre değerlendirme konusu arsanın toplam değeri **752.919.366,32-TL**'dir. Tespit edilen değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmekte olup, genel piyasa riskleri, imar planları ile ilgili riskler vb. durumlardan dolayı boş arsa değeri %10 iskonto edilerek **677.627.429,69-TL** hesaplanmıştır.

Proje geliştirme yöntemi ile ilgili tablolar rapor eklerinde detaylı olarak bulunmaktadır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Emlak Konut GYO A.Ş. isteği üzerine kısmi arsa değerlemesi yapılmıştır. Parselin güney kısmında kalan 13.500 m2 alan için değerlendirme yapılmıştır.

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.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleridir. Proje geliştirme yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Proje geliştirme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak pazar yaklaşımı yönteminde kullanılan verilen değerlendirme tarihindeki ekonomik koşulları doğrudan yansıtmasından dolayı sonuçların daha güvenilir olacağına kanaat getirilmiş ve sonuç bölümüne taşınmazlar için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerler yazılmıştır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla de konu taşınmazda 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

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

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 raporunun konusu herhangi bir 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 İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (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.” gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde ‘Arsa’ olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 18/1 parsel nolu, TARLA vasıflı taşınmazın 13.500 m²’lik kısmının piyasa değerinin tespitine yönelik ve UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi 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

Rapora konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Yöntemlerin sonuçları birbirini doğrulamakta olup proje geliştirme yöntemindeki varsayımların gelecekte değişme ihtimali ve emsal karşılaştırma yönteminin değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarını doğrudan yansıttığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonucun taşınmazların değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile toplam piyasa değeri 661.000.000,00 TL tespit ve takdir edilmiştir.**

KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri: 727.100.000,00 TL’dir.

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 15.12.2023: 1 USD = 28.9644TL’dir

*KDV oranı %10 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 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ DEĞER DETAYI TABLOSU
- ❖ EK-3 İSKONTO ORANI HESAPLAMA TABLOLARI
- ❖ EK-4: PROJE GELİŞTİRME TABLOLARI
- ❖ EK-5: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-6: İMAR DURUM YAZISI VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-7: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-8: SÖZLEŞME ÖRNEĞİ
- ❖ EK-9: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-10: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ