

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**2021**



**KÖY Projesi 3.Etap  
Sarıyer / İSTANBUL**

2021/0101

25.03.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 04.03.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 25.03.2020 tarihinde, 2021/0101 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerleme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEİN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **BEYANIMIZ**

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

beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	04.03.2021
DEĞERLEME TARİHİ	23.03.2021
RAPOR TARİHİ	25.03.2021
RAPOR NO	2021/0101
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Zekeriya köy Mahallesi 1790/4 no.lu ada/parsel üzerinde yer alan Köy Projesi 3.Etap Sarıyer / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.1983° , 29.0334°
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki parselin TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 3.2. bölümünde detayları aktarılmıştır
İMAR DURUMU	Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 14.08.2013 tasdik tarihli "1/1000 Ölçekli Sarıyer, Zekeriya köy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 3.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Köy 3. Etap Projesi'nin mevcut durumda toplam değeri, tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespitine yöneliktir.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	172.920.000,00	21.642.052,57
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	204.045.600,00	25.537.622,03
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	634.175.432,00	79.371.142,93

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,99- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Doruk PARS</b> (SPK Lisans No:407874)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜR MEN</b> (SPK Lisans No:401437)

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

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

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü .....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.4.	Değerleme Tarihi .....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi .....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>8</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Çevre ve Konum .....	10
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	12
3.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi .....	12
3.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi .....	13
3.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler .....	18
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi .....	18
3.4.2	Belediye İncelemesi .....	18
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....	18
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	20
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	27
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	27
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	27
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları .....	27
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	27
3.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler .....	27
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	29

<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....</b>	<b>30</b>
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	30
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	30
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı .....	31
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	32
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi .....	33
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER .....</b>	<b>35</b>
5.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	35
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme .....	37
5.3.	2020 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	42
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	48
5.4.1	İstanbul İli .....	48
5.4.2.	Sarıyer İlçesi .....	50
5.4.3.	Zekeriyaköy Mahallesi.....	52
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....</b>	<b>53</b>
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	53
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti.....	55
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....	56
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar .....	56
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	62
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	62
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	63
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	63
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	63
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>64</b>

## **BÖLÜM 1**

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

### **1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 25.03.2021 tarihinde 2021/0101 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi 1790 ada 4 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Köy Projesi 3.Etap'ın mevcut durumu itibariyle değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

### **1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme uzmanı Doruk PARS ve sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYEN tarafından hazırlanmıştır.

### **1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 25.03.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.03.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanan değerlendirme raporları, rapor eklerinde sunulmuştur.



## **BÖLÜM 2**

## **ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

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

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

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

**HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi 1790 ada 4 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Köy Projesi 3.Etap'ın mevcut durumu itibarıyla değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 3**

## **GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER**

### **3.1. Çevre ve Konum**

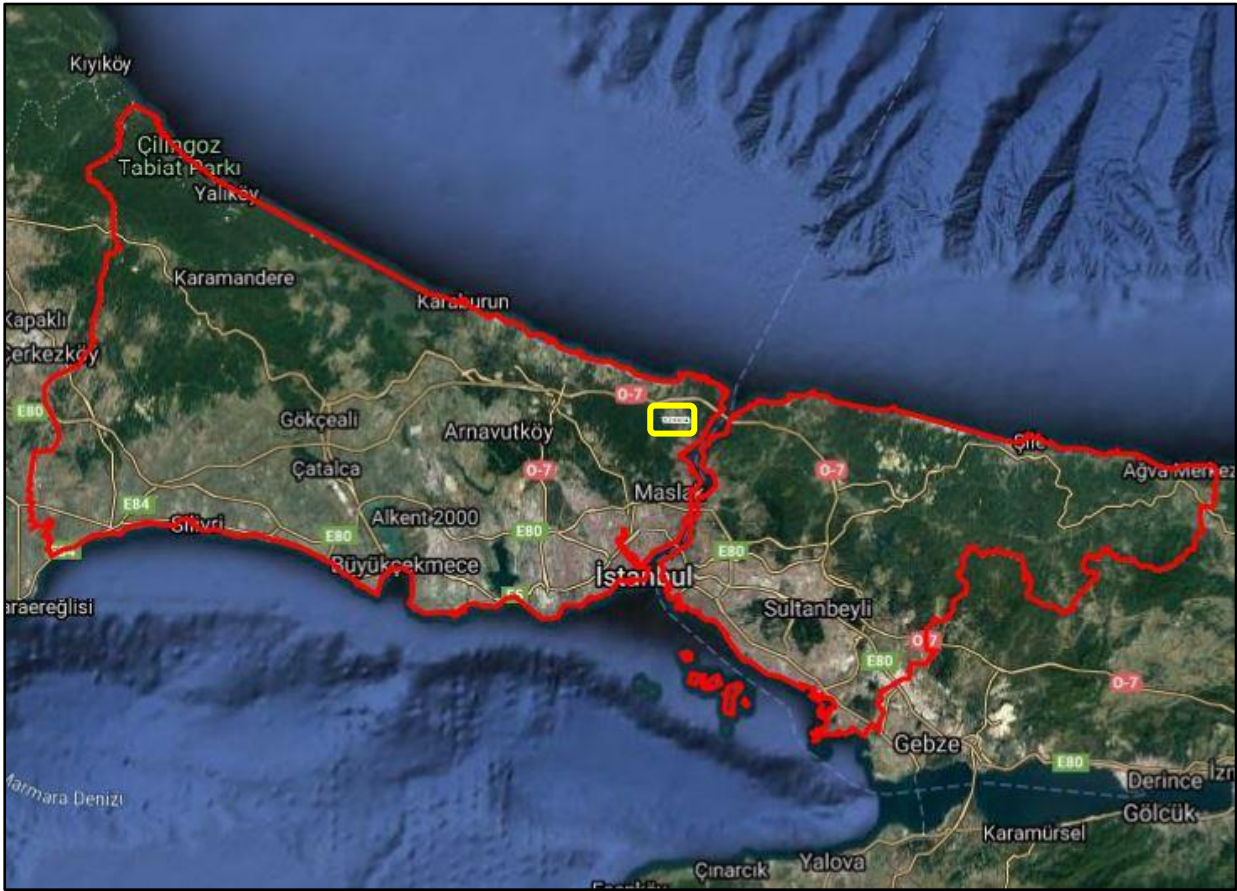
İş bu rapor, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içerisindeki 1790 ada 4 nolu parsel üzerinde yer alan Köy Projesi 3. Etap'ı kapsamaktadır.

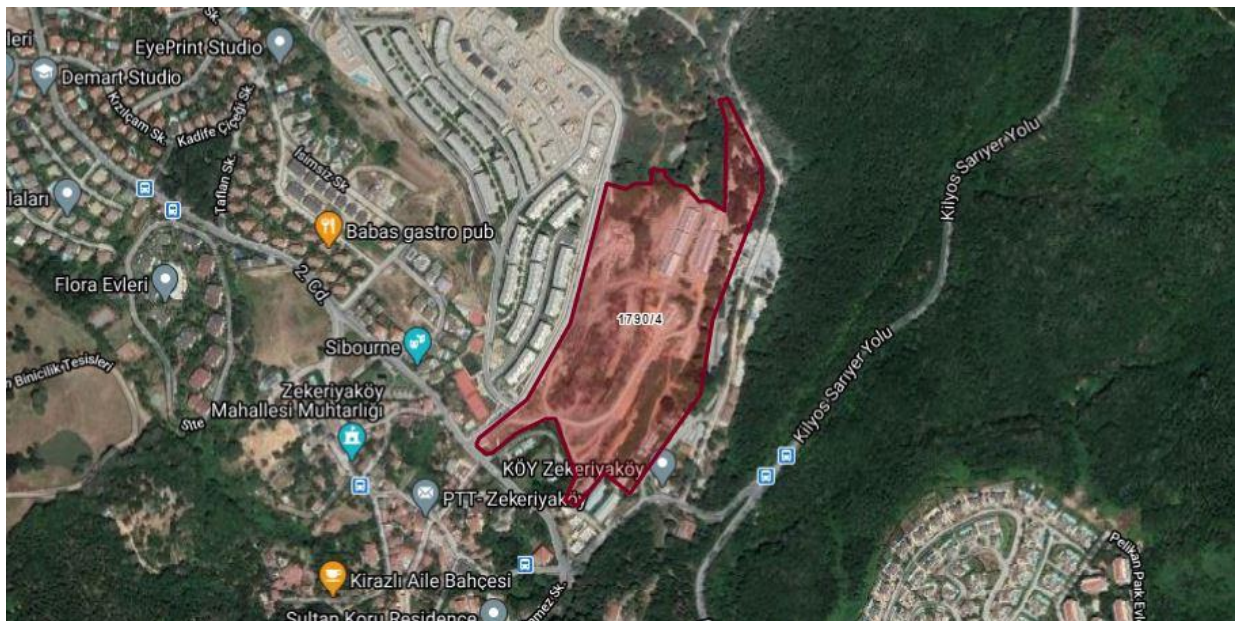
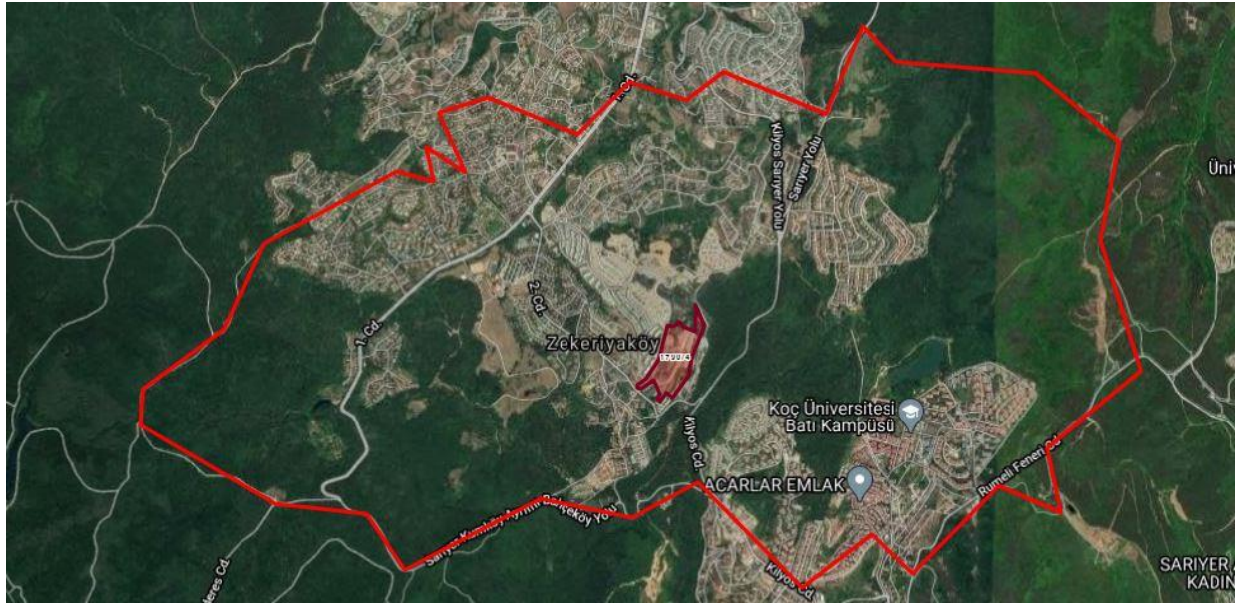
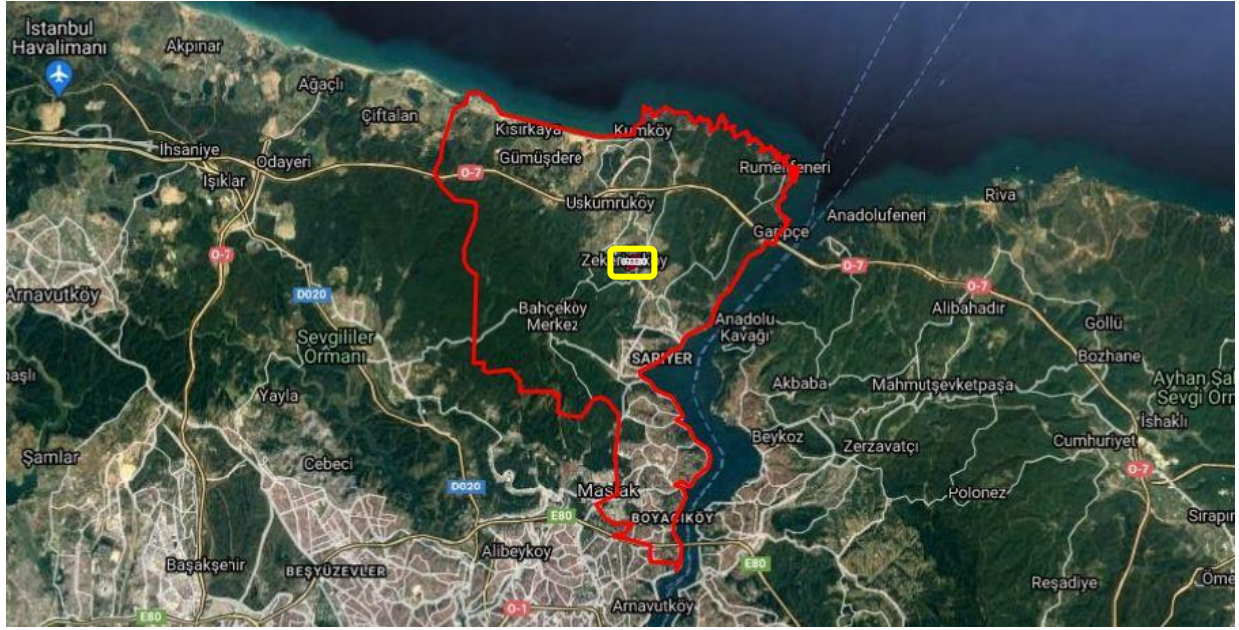
İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer alan Sarıyer, kuzeyde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile komşudur.

Parsele bölgenin ana ulaşım arterlerinden Kilyos Caddesi üzerinden sırasıyla Zekeryaköy Caddesi ve Prof. Dr. Gazi Yaşargil Caddeleri takip edilerek ulaşılır.

Rapora konu parsel üzerinde inşaatının devam ettiği Köy Projesi 3.Etap, Sarıyer-Çayırbaşı Tüneli'ne yaklaşık 3,5 km., ve 3. Köprü ile Kuzey Marmara Otoyolu'na 3 km., 3. Hava Sarıyer Belediyesi'ne 9,5 km., Limanı'na 10 km., Maslak'a da 13 km. mesafede yer almaktadır.

Parselin bulunduğu alan çevresinde ormanlık alanlar, Rumeli Konakları, Feronia Evleri, Terrace Plus, Merkez Zekeriyaköy Evleri, Sharman Zekariyaköy Evleri, Eczacıbaşı Ormanada Sitesi, Gülnar Koru Evleri, Terrace Vadi Evleri gibi villa yoğunluklu siteler ile British International School, Koç Üniversitesi ve Doğa Koleji gibi özel eğitim kurumları bulunmaktadır.





### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu 1790 ada 4 nolu parsel üzerinde henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre konu parselin mülkiyet bilgileri sunulmuştur.

<b>SAHİBİ</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	:	1/1
<b>İLİ</b>	:	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Sarıyer
<b>MAHALLESİ</b>	:	Zekeriyaköy
<b>ADA/PARSEL</b>	:	1790/4
<b>GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	:	Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	:	79.215,81
<b>CİLT/SAYFA NO</b>	:	51/5030
<b>TARİH</b>	:	03.07.2014
<b>YEVMIYE NO</b>	:	6194

#### 3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgesine göre rapor konusu parsel üzerinde;

##### **Beyanlar Bölümü:**

- *III. Derecede doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulunun 19/06/2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunun 20/06/1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde koruma bölge kurulundan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye)*
- *6771 Sayılı Kanun'un şumulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir.15/02/1960 ta. 315 yev. (15.02.1960 tarih ve 315 yevmiye)*
- *Diğer (Konusu: Doğal Sit Alanında kalmakta olup, konuya ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetki olduğunu bildirilmiştir.) Tarih: 05/06/2020 Sayı: E.378468 (05.06.2020 Tarih ve 6462 Yevmiye)*

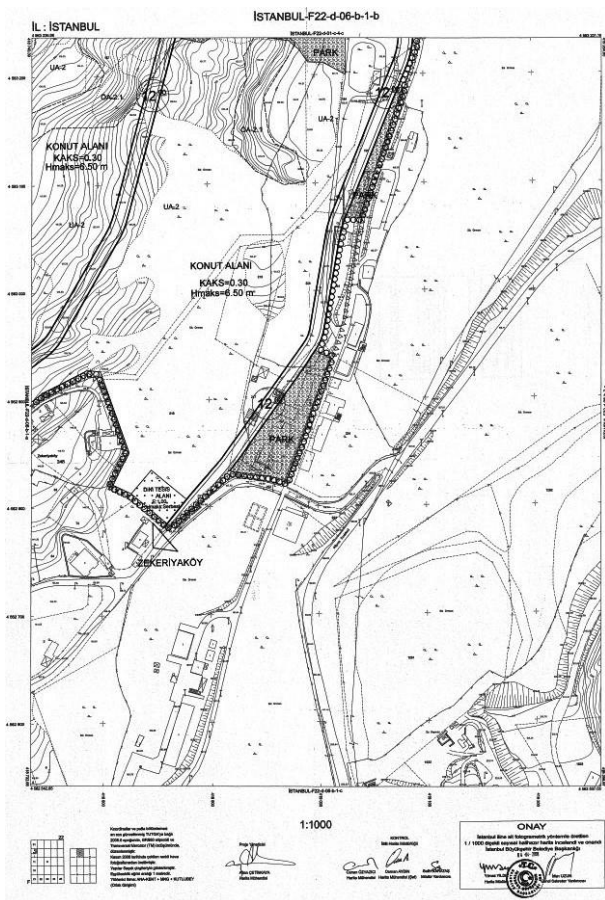
Parsel üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır. Yalnızca parseller üzerinde geliştirilen proje için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayına sunulması şartı bulunmaktadır. III. Derece doğal sit alanında kalmasıyla ilgili; 05.06.2020 Tarih 378468 yevmiye numaralı beyan kaydıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkili olduğu tapu kütüğüne işlenmiştir.

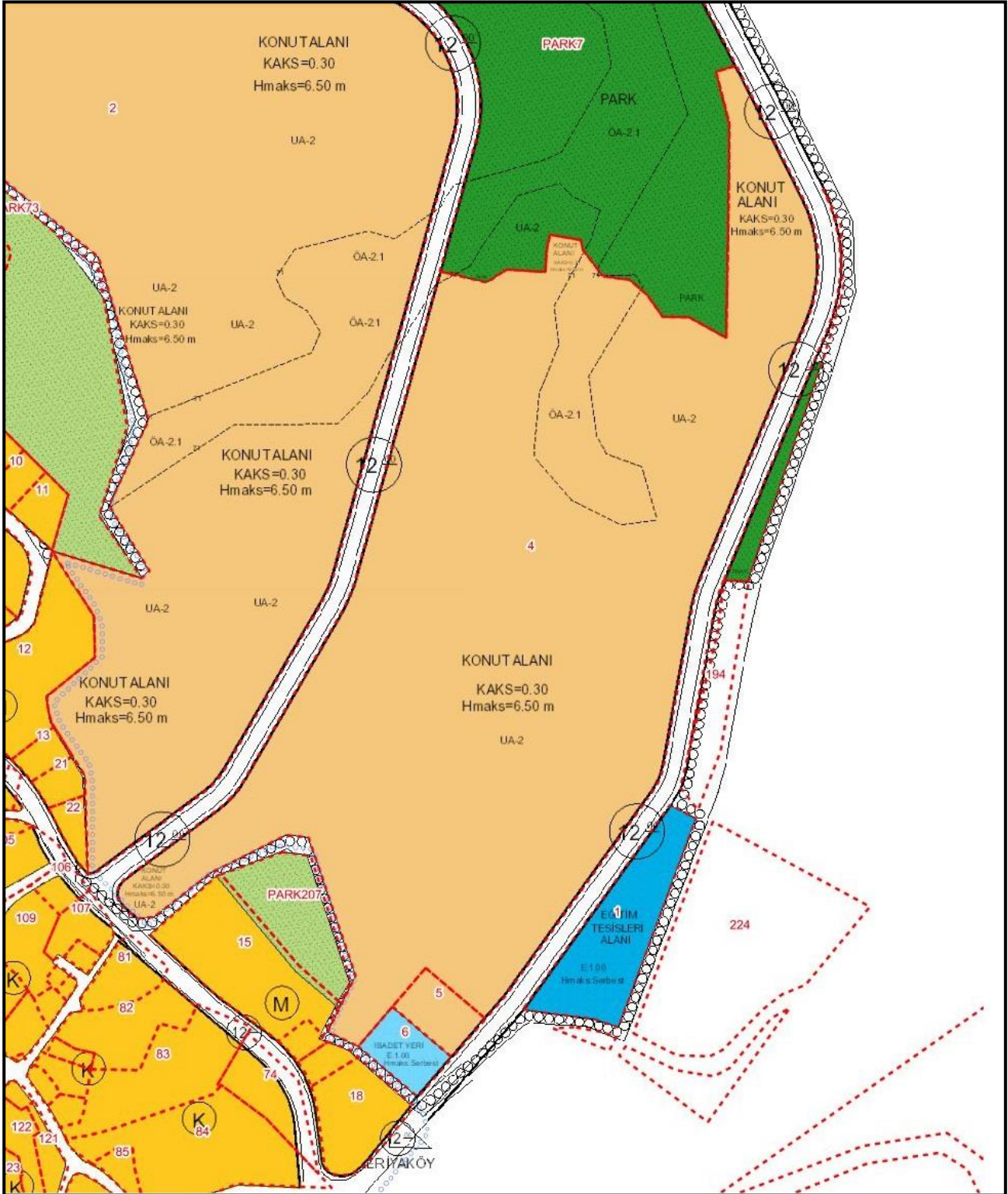
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümlere göre taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmadığına karar verilmiştir.

### 3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 14.08.2013 tasdik tarihli "1/1000 Ölçekli Sarıyer, Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. Bu plan kapsamında rapor konusu parselin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1790/4	79.215,81	Konut	Emsal: 0,30 / Hmaks.: 6,50





**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY TOPLU KONUT ALANI  
KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN NOTLARI (14.08.2013 T.T.)**

**GENEL HÜKÜMLER**

1. 3. DERECE DOĞAL SİT ALANINDA BULUNAN ZEKERİYAKÖY TOPLU KONUT ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN RAPORU, PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. TÜM FONKSİYON ALANLARINDA BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI AŞAĞIDAKİ KRİTERLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. YOLDAN CEPHE ALAN BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILACAK, GERİ KALAN BİNALAR TABİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİLECEK ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALACAKLARDIR.
4. BODRUM KATLARDAN PENCERE SERBEST OLUP DERİNLİĞİ 1.20 METREYİ, CEPHESİ BİNA CEPHESİNİN 1/3' ÜNÜ GEÇMEYEN KURANGLEZLER YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDAN YAN VE ARKA CEPHEYE GİRİŞ VE ÇIKIŞ YAPILABİLİR.
5. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYLARI, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI, ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BU HUSUSLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR.
6. PLAN BÜTÜNÜNDE GELENEKSEL MİMARİ UYGULAMALARINA İMKAN TANINMASI AMACIYLA SAÇAK GENİŞLİKLERİ 1,5M'YE KADAR UZATILABİLİR. ANCAK SAÇAK BOYUNUN UZATILDIĞI DURUMLARDA PARAPET YAPILAMAZ.
7. PLAN BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BİR BODRUM KAT EMSALE DAHİL OLMAYIP İSKAN EDİLEBİLİR.



8. YÜKSEKLİĞİ 5 M'Yİ GEÇMEYEN %45'E KADAR EĞİMLİ ÇATILAR VE/VEYA TERAS ÇATI, YEŞİL ÇATI YAPILABİLİR. ÇATI ARASINDA KALAN HACİMLER BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILMAMAK KAYDI İLE YAPILACAK ÇATI ARASI PİYESİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
9. PLANLAMA ALANINDA UYGUN NOKTALARDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTI İLE HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ (HELİPORT ALANI VE YÜKSELTİLMİŞ HELİPORT ALANI) YAPILABİLİR.
10. AVRUPA YAKASI MİKROBÖLGELEME PROJESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
11. 5378 SAYILI "ÖZÜRLÜLER VE BAZI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.

## **12. KONUT ALANLARI**

- 12.1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA DEĞERİ  $KAKS=0,30$   $H_{maks}=6.50$  M'DİR. MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. EMSAL NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESPLANACAKTIR.

## **13. TİCARET+KONUT ALANLARI**

- 13.1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA DEĞERİ  $KAKS=0,80$   $H_{maks}=9.50$  M'DİR. MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. İNŞAAT ALANI NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. BU ALANLARDA KONUT, TİCARET, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM MERKEZİ, KONA KLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, V.B. SOSLAY KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, BÜRO, İŞHANI, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, ÖZEL HASTANELER, ÖZEL EĞİTİM ALANLARI, KATLI OTO PARK YAPILABİLİR. BU ALANDA YAPILACAK BİNALARDA ZEMİN VE BODRUM KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
- 13.2. TİCARET + KONUT PARSELLERİNDE TASARIM, ENERJİ VERİMLİLİĞİ VE ÇEVREYE UYUMLULUK YÖNÜNDEN ULUSAL VEYA ULUSLARARASI

DEĞERLENDİRME KURULUŞLARINDAN EN AZ BİR 'YEŞİL BİNA' VEYA 'SÜRDÜRÜLEBİLİR TASARIM' SERTİFİKASI ALINACAKTIR.

**14. ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI**

14.1.ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANINDA E=1.00 H=SERBEST'TİR. MİMARİ AVAN PTOJE İLE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YAPI YÜKSEKLİĞİ VE BLOK EBATLARI MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

**15. DONATI ALANLARI**

15.1.İBADET YERİ, SAĞLIK TESİS (A.S.M.) ALANI, EĞİTİM TESİSLERİ ALANI VE TEKNİK ALTYAPI ALANINDA E=1.00 H=SERBEST'TİR. MİMARİ AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YAPI YÜKSEKLİĞİ VE EBATLARI MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

15.2.EĞİTİM TESİSLERİ ALANINDA EĞİTİM İLE İLGİLİ OLARAK NE TÜR BİR TESİSİN YAPILACAĞINA İLGİLİ KURUM KARAR VERECEKTİR.

16. PARK ALANLARI, JEOLJİK YAPISI VE BİTKİ ÖRTÜSÜ NEDENİYLE SEÇİLMİŞ ALANLAR OLUP, BU ALANLARDA TABİAT VARLIKLARI KORUMA KOMİSYONU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA REKREATİF AMAÇLI GÜNÜBİRLİK GEÇİCİ YAPILAR DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ.

17. PLAN ALANINDAKİ YOLLARIN KOMŞULUĞUNDAKİ PLANLARDA GÖSTERİLEN YOLLARA BAĞLANTISI VE FİİLİ DURUM DİKKATE ALINMAK ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

18. AVAN PROJELER TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULANAMAZ.

19. İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. UYGULAMA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

### **3.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler**

#### **3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi**

Rapor konusu parsel imar uygulaması işlemi ile 27.09.2012 tarih ve 7277 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. Daha sonra parsel, 03.07.2014 yılında satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Rapor konusu parselin son üç yılda mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### **3.4.2 Belediye İncelemesi**

Değerleme konusu parsel, hâlihazırda 14.08.2013 tasdik tarihli “**1/1000 Ölçekli Sarıyer, Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı**” sınırlarında kalmaktadırlar.

Bir önceki 13.03.2012 tarih ve 1769 sayılı Bakanlık Olur’u ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. 13.03.2012 tarihli plan ilk plan olup parselin daha önce plansız alanda kaldığı bilgisi alınmıştır.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede rapor konusu parselin son üç yılda imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

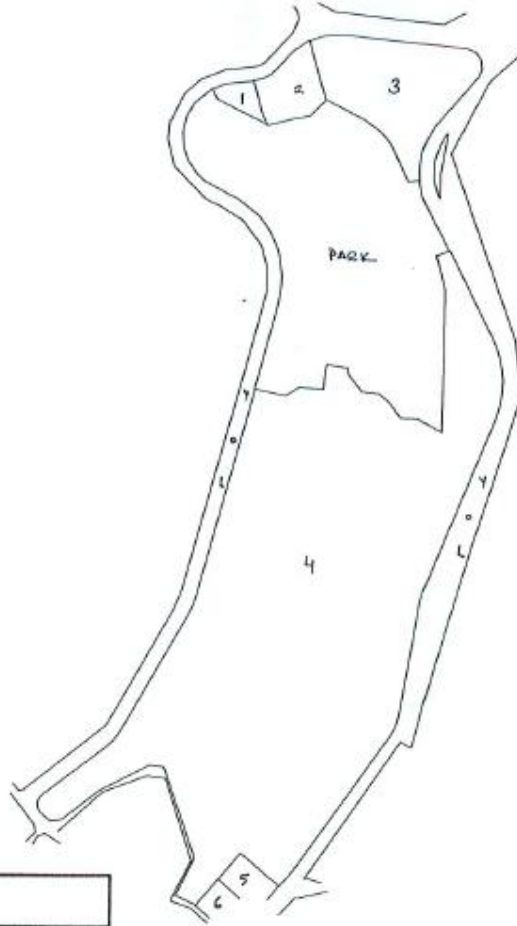
#### **3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Rapor konusu parsel, imar uygulaması işleminden oluşmuştur. Aşağıda tablo halinde hangi kadastral parselden geldiği belirtilmiştir.

<b>Ada/Parsel</b>	<b>İşlem Gördüğü Kadastral Parseller</b>
1790/4	180-181-184-195-197-217-219-220-221

### HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

İli : İSTANBUL İlçesi : SARIYER Köyü/Mah. : ZEKERİYAKÖY Fen No : 904	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde		Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No			
	F22d 01c4c F22d 06 b1b	1790	1 3 4	-	-	7	795 3188 9215	72 44 81	



Kesilen Harcın	
Tarih	
No.	RESMİ

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden		Tasdik Eden	
Ünvanı	Teknisyen	Kont.Müh./Memuru		Kadastro Müdürü	
Adı ve Soyadı	Ali İhsan KILGİK	Ömer Erdener ATALAN		Selahattin MERMER Harita Yüksek Müh.	
Tarih	17.10.2012	Kontrol Mühendisi 17.10.2012		17.10.2012	
İmza/Mühür					

Ambar Stok No : 28

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Ziraat Matbaacılık A.Ş. Ankara - 2002

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

Rapor konusu 1790 ada 4 parsel üzerindeki yapılar için yeni yapı ruhsatları ve tadilat ruhsatları alınmıştır. Aşağıda bu parsel bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsatları ve tadilat ruhsatları tip blok bazında sunulmuştur.

#### **A Bloklar**

1790 ADA 4 PARSEL												
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi	
1	A 1	Tadilat	16.7.2020	36	29.9.2017	150/6	Mesken	1	587.03	IV B	3	
2	A 2	Yeni Yapı	16.7.2020	36/1	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
3	A 3	Tadilat	16.7.2020	36/2	29.9.2017	150/7	Mesken	1	587.03	IV B	3	
4	A 4	Tadilat	16.7.2020	36/3	29.9.2017	150/8	Mesken	1	587.03	IV B	3	
5	A 5	Yeni Yapı	16.7.2020	36/4	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
6	A 6	Yeni Yapı	16.7.2020	36/5	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
7	A 7	Tadilat	16.7.2020	36/6	6.7.2015	53/32	Mesken	1	587.03	IV B	3	
8	A 8	Yeni Yapı	16.7.2020	36/7	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
9	A 9	Tadilat	16.7.2020	36/8	6.7.2015	53/26	Mesken	1	587.03	IV B	3	
10	A 10	Tadilat	16.7.2020	36/9	6.7.2015	53/31	Mesken	1	587.03	IV B	3	
11	A 11	Tadilat	16.7.2020	36/10	29.9.2017	150/13	Mesken	1	587.03	IV B	3	
12	A 12	Yeni Yapı	16.7.2020	36/11	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
13	A 13	Tadilat	16.7.2020	36/12	6.7.2015	53/25	Mesken	1	587.03	IV B	3	
14	A 14	Tadilat	16.7.2020	36/13	29.9.2017	150/14	Mesken	1	587.03	IV B	3	
15	A 15	Tadilat	16.7.2020	36/14	6.7.2015	53/24	Mesken	1	587.03	IV B	3	
16	A 16	Yeni Yapı	16.7.2020	36/15	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
17	A 17	Yeni Yapı	16.7.2020	36/16	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
									17	9,979.51		

#### **B Bloklar**

1790 ADA 4 PARSEL											
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
18	B 1	Tadilat	16.7.2020	36/17	6.7.2015	53/36	Mesken	1	355.74	IV B	3
19	B 2	Yeni Yapı	16.7.2020	36/18	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3
20	B 3	Tadilat	16.7.2020	36/19	6.7.2015	53/35	Mesken	1	354.09	IV B	3
21	B 4	Yeni Yapı	16.7.2020	36/20	-	-	Mesken	1	355.74	IV B	3
22	B 5	Tadilat	16.7.2020	36/21	6.7.2015	53/34	Mesken	1	354.09	IV B	3
23	B 6	Yeni Yapı	16.7.2020	36/22	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3
24	B 7	Yeni Yapı	16.7.2020	36/23	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3
25	B 8	Tadilat	16.7.2020	36/24	6.7.2015	53/33	Mesken	1	354.09	IV B	3
26	B 9	Tadilat	16.7.2020	36/25	6.7.2015	53/30	Mesken	1	355.74	IV B	3

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihli	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi	
27	B 10	Yeni Yapı	16.7.2020	36/26	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
28	B 11	Yeni Yapı	16.7.2020	36/27	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
29	B 12	Yeni Yapı	16.7.2020	36/28	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
30	B 13	Yeni Yapı	16.7.2020	36/29	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
31	B 14	Yeni Yapı	16.7.2020	36/30	-	-	Mesken	1	355.74	IV B	3	
32	B 15	Tadilat	16.7.2020	36/31	9.7.2015	53/29	Mesken	1	354.09	IV B	3	
33	B 16	Yeni Yapı	16.7.2020	36/32	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
34	B 17	Tadilat	16.7.2020	36/33	29.9.2017	150/10	Mesken	1	355.74	IV B	3	
35	B 18	Yeni Yapı	16.7.2020	36/34	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
36	B 19	Tadilat	16.7.2020	36/35	29.9.2017	150/11	Mesken	1	354.09	IV B	3	
37	B 20	Yeni Yapı	16.7.2020	36/36	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
38	B 21	Tadilat	16.7.2020	36/37	29.9.2017	150/12	Mesken	1	354.09	IV B	3	
39	B 22	Yeni Yapı	16.7.2020	36/38	-	-	Mesken	1	355.74	IV B	3	
40	B 23	Tadilat	16.7.2020	36/39	6.7.2015	53/28	Mesken	1	354.09	IV B	3	
41	B 24	Yeni Yapı	16.7.2020	36/40	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
42	B 25	Tadilat	16.7.2020	36/41	6.7.2015	53/27	Mesken	1	355.74	IV B	3	
43	B 26	Tadilat	16.7.2020	36/42	6.7.2015	53/20	Mesken	1	355.74	IV B	3	
44	B 27	Tadilat	16.7.2020	36/43	6.7.2015	53/18	Mesken	1	355.74	IV B	3	
45	B 28	Tadilat	16.7.2020	36/44	6.7.2015	53	Mesken	1	355.74	IV B	3	
46	B 29	Tadilat	16.7.2020	36/45	6.7.2015	53/13	Mesken	1	355.74	IV B	3	
47	B 30	Tadilat	16.7.2020	36/46	6.7.2015	53/10	Mesken	1	355.74	IV B	3	
									30	10642.5		

### **C Bloklar**

1790 ADA 4 PARSEL											
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihli	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
48	C 1	Tadilat	16.7.2020	36/47	6.7.2015	53/49	Mesken	1	341.5	IV B	3
49	C 2	Tadilat	16.7.2020	36/48	6.7.2015	53/61	Mesken	1	341.5	IV B	3
50	C 3	Tadilat	16.7.2020	36/49	6.7.2015	53/48	Mesken	1	341.5	IV B	3
51	C 4	Tadilat	16.7.2020	36/50	6.7.2015	53/47	Mesken	1	341.5	IV B	3
52	C 5	Tadilat	16.7.2020	36/51	6.7.2015	53/46	Mesken	1	341.5	IV B	3
53	C 6	Tadilat	16.7.2020	36/52	6.7.2015	53/54	Mesken	1	341.5	IV B	3
54	C 7	Tadilat	16.7.2020	36/53	6.7.2015	53/58	Mesken	1	341.5	IV B	3
55	C 8	Tadilat	16.7.2020	36/54	6.7.2015	53/45	Mesken	1	341.5	IV B	3
56	C 9	Tadilat	16.7.2020	36/55	29.9.2017	150/3	Mesken	1	341.5	IV B	3
57	C 10	Tadilat	16.7.2020	36/56	29.9.2017	150/4	Mesken	1	341.5	IV B	3
58	C 11	Tadilat	16.7.2020	36/57	29.9.2017	150/5	Mesken	1	341.5	IV B	3
59	C 12	Yeni Yapı	16.7.2020	36/58	-	-	Mesken	1	341.5	IV B	3

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihli	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
60	C 13	Tadilat	16.7.2020	36/59	6.7.2015	53/44	Mesken	1	341.5	IV B	3
61	C 14	Tadilat	16.7.2020	36/60	6.7.2015	53/43	Mesken	1	341.5	IV B	3
62	C 15	Tadilat	16.7.2020	36/61	6.7.2015	53/42	Mesken	1	341.5	IV B	3
63	C 16	Tadilat	16.7.2020	36/62	6.7.2015	53/53	Mesken	1	341.5	IV B	3
64	C 17	Tadilat	16.7.2020	36/63	6.7.2015	53/41	Mesken	1	341.5	IV B	3
65	C 18	Tadilat	16.7.2020	36/64	6.7.2015	53/40	Mesken	1	341.5	IV B	3
66	C 19	Tadilat	16.7.2020	36/65	6.7.2015	53/39	Mesken	1	341.5	IV B	3
67	C 20	Tadilat	16.7.2020	36/66	6.7.2015	53/38	Mesken	1	341.5	IV B	3
68	C 21	Tadilat	16.7.2020	36/67	6.7.2015	53/37	Mesken	1	341.5	IV B	3
69	C 22	Yeni Yapı	16.7.2020	36/68	-	-	Mesken	1	341.5	IV B	3
								22	7513		

### **D Bloklar**

1790 ADA 4 PARSEL											
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihli	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
70	D 1	Tadilat	16.7.2020	36/69	6.7.2015	53/23	Mesken	1	286.33	IV B	3
71	D 2	Yeni Yapı	16.7.2020	36/70	-	-	Mesken	1	285.77	IV B	3
72	D 3	Tadilat	16.7.2020	36/71	6.7.2015	53/9	Mesken	1	286.33	IV B	3
73	D 4	Tadilat	16.7.2020	36/72	6.7.2015	53/5	Mesken	1	286.33	IV B	3
74	D 5	Tadilat	16.7.2020	36/73	6.7.2015	53/11	Mesken	1	286.33	IV B	3
75	D 6	Yeni Yapı	16.7.2020	36/74	-	-	Mesken	1	286.33	IV B	3
76	D 7	Tadilat	16.7.2020	36/75	6.7.2015	53/12	Mesken	1	286.33	IV B	3
77	D 8	Tadilat	16.7.2020	36/76	6.7.2015	53/14	Mesken	1	286.33	IV B	3
78	D 9	Yeni Yapı	16.7.2020	36/77	-	-	Mesken	1	285.77	IV B	3
79	D 10	Tadilat	16.7.2020	36/78	6.7.2015	53/15	Mesken	1	286.33	IV B	3
80	D 11	Tadilat	16.7.2020	36/79	6.7.2015	53/16	Mesken	1	286.33	IV B	3
81	D 12	Tadilat	16.7.2020	36/80	6.7.2015	53/17	Mesken	1	285.77	IV B	3
82	D 13	Yeni Yapı	16.7.2020	36/81	-	-	Mesken	1	286.33	IV B	3
83	D 14	Tadilat	16.7.2020	36/82	6.7.2015	53/16	Mesken	1	286.33	IV B	3
84	D 15	Tadilat	16.7.2020	36/83	6.7.2015	53/64	Mesken	1	286.33	IV B	3
85	D 16	Tadilat	16.7.2020	36/84	6.7.2015	53/21	Mesken	1	286.33	IV B	3
86	D 17	Tadilat	16.7.2020	36/85	6.7.2015	53/22	Mesken	1	285.77	IV B	3
87	D 18	Yeni Yapı	16.7.2020	36/86	-	-	Mesken	1	286.33	IV B	3
								18	5151.7		

## **E Bloklar**

1790 ADA 4 PARSEL											
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
88	E 1	Tadilat	16.7.2020	36/87	6.7.2015	53/62	Mesken	7	1014.23	III B	3
89	E 2	Tadilat	16.7.2020	36/88	6.7.2015	53/60	Mesken	7	1014.23	III B	3
90	E 3	Tadilat	16.7.2020	36/89	6.7.2015	53/59	Mesken	7	1014.23	III B	3
91	E 4	Tadilat	16.7.2020	36/90	6.7.2015	53/57	Mesken	7	1014.23	III B	3
92	E 5	Tadilat	16.7.2020	36/91	29.9.2017	150	Mesken	7	1016.21	III B	3
93	E 6	Tadilat	16.7.2020	36/92	29.9.2017	150/1	Mesken	7	1016.21	III B	3
94	E 7	Tadilat	16.7.2020	36/93	29.9.2017	150/2	Mesken	7	1014.23	III B	3
95	E 8	Tadilat	16.7.2020	36/94	6.7.2015	53/56	Mesken	7	1014.23	III B	3
96	E 9	Tadilat	16.7.2020	36/95	6.7.2015	53/55	Mesken	7	1014.23	III B	3
97	E 10	Tadilat	16.7.2020	36/96	6.7.2015	53/52	Mesken	7	1016.21	III B	3
98	E 11	Tadilat	16.7.2020	36/97	6.7.2015	53/51	Mesken	7	1016.21	III B	3
99	E 12	Tadilat	16.7.2020	36/98	6.7.2015	53/50	Mesken	7	1014.23	III B	3
100	E 13	Tadilat	16.7.2020	36/99	6.7.2015	53/63	Mesken	7	1019.91	III B	3
101	E 14	Tadilat	16.7.2020	36/100	6.7.2015	53/65	Mesken	7	1019.91	III B	3
102	E 15	Tadilat	16.7.2020	36/101	6.7.2015	53/66	Mesken	7	1021.89	III B	3
103	E 16	Tadilat	16.7.2020	36/102	6.7.2015	53/67	Mesken	7	1021.89	III B	3
104	E 17	Tadilat	16.7.2020	36/103	6.7.2015	53/1	Mesken	7	1019.91	III B	3
105	E 18	Tadilat	16.7.2020	36/104	6.7.2015	53/2	Mesken	7	1021.89	III B	3
106	E 19	Tadilat	16.7.2020	36/105	6.7.2015	53/3	Mesken	7	1021.89	III B	3
107	E 20	Tadilat	16.7.2020	36/106	6.7.2015	53/4	Mesken	7	1019.91	III B	3
108	E 21	Tadilat	16.7.2020	36/107	6.7.2015	53/6	Mesken	7	1021.89	III B	3
109	E 22	Tadilat	16.7.2020	36/108	6.7.2015	53/7	Mesken	7	1021.89	III B	3
110	E 23	Tadilat	16.7.2020	36/109	6.7.2015	53/8	Mesken	7	1019.91	III B	3
								161	23409.57		

## **İstinat Duvarı ve Kapalı Otopark**

1790 ADA 4 PARSEL											
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
111	İstinat Duvarı	İstinat Duvarı	16.7.2020	36/110	-	-	-	-	11709.16	II A	-
112	Kapalı Otopark	Tadilat	16.7.2020	36/111	29.09.2017	150/15	Ortak Alan (Garaj)	-	8568.24	III A	1



## **SON YAPI RUHSATLARI**

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A 1	Tadilat	19.3.2021	8	Mesken	1	593,51	IV B	3
2	A 2	Tadilat	19.3.2021	8/1	Mesken	1	593,51	IV B	3
3	A 3	Tadilat	19.3.2021	8/2	Mesken	1	593,51	IV B	3
4	A 4	Tadilat	19.3.2021	8/3	Mesken	1	593,51	IV B	3
5	A 5	Tadilat	19.3.2021	8/4	Mesken	1	593,51	IV B	3
6	A 6	Tadilat	19.3.2021	8/5	Mesken	1	593,51	IV B	3
7	A 7	Tadilat	19.3.2021	8/6	Mesken	1	593,51	IV B	3
8	A 8	Tadilat	19.3.2021	8/7	Mesken	1	593,51	IV B	3
9	A 9	Tadilat	19.3.2021	8/8	Mesken	1	593,51	IV B	3
10	A 10	Tadilat	19.3.2021	8/9	Mesken	1	593,51	IV B	3
11	A 11	Tadilat	19.3.2021	8/10	Mesken	1	593,51	IV B	3
12	A 12	Tadilat	19.3.2021	8/11	Mesken	1	593,51	IV B	3
13	A 13	Tadilat	19.3.2021	8/12	Mesken	1	593,51	IV B	3
14	A 14	Tadilat	19.3.2021	8/13	Mesken	1	593,51	IV B	3
15	A 15	Tadilat	19.3.2021	8/14	Mesken	1	593,51	IV B	3
16	A 16	Tadilat	19.3.2021	8/15	Mesken	1	593,51	IV B	3
17	A 17	Tadilat	19.3.2021	8/16	Mesken	1	593,51	IV B	3
18	B 1	Tadilat	19.3.2021	8/17	Mesken	1	353,92	IV B	3
19	B 2	Tadilat	19.3.2021	8/18	Mesken	1	353,69	IV B	3
20	B 3	Tadilat	19.3.2021	8/19	Mesken	1	353,69	IV B	3
21	B 4	Tadilat	19.3.2021	8/20	Mesken	1	353,92	IV B	3
22	B 5	Tadilat	19.3.2021	8/21	Mesken	1	353,69	IV B	3
23	B 6	Tadilat	19.3.2021	8/22	Mesken	1	353,69	IV B	3
24	B 7	Tadilat	19.3.2021	8/23	Mesken	1	353,69	IV B	3
25	B 8	Tadilat	19.3.2021	8/24	Mesken	1	353,69	IV B	3
26	B 9	Tadilat	19.3.2021	8/25	Mesken	1	353,92	IV B	3
27	B 10	Tadilat	19.3.2021	8/26	Mesken	1	353,69	IV B	3
28	B 11	Tadilat	19.3.2021	8/27	Mesken	1	353,69	IV B	3
29	B 12	Tadilat	19.3.2021	8/28	Mesken	1	353,69	IV B	3
30	B 13	Tadilat	19.3.2021	8/29	Mesken	1	353,69	IV B	3
31	B 14	Tadilat	19.3.2021	8/30	Mesken	1	353,92	IV B	3
32	B 15	Tadilat	19.3.2021	8/31	Mesken	1	353,69	IV B	3
33	B 16	Tadilat	19.3.2021	8/32	Mesken	1	353,69	IV B	3
34	B 17	Tadilat	19.3.2021	8/33	Mesken	1	353,92	IV B	3
35	B 18	Tadilat	19.3.2021	8/34	Mesken	1	353,69	IV B	3
36	B 19	Tadilat	19.3.2021	8/35	Mesken	1	353,69	IV B	3
37	B 20	Tadilat	19.3.2021	8/36	Mesken	1	353,69	IV B	3
38	B 21	Tadilat	19.3.2021	8/37	Mesken	1	353,69	IV B	3
39	B 22	Tadilat	19.3.2021	8/38	Mesken	1	353,92	IV B	3
40	B 23	Tadilat	19.3.2021	8/39	Mesken	1	353,69	IV B	3

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
41	B 24	Tadilat	19.3.2021	8/40	Mesken	1	353,69	IV B	3
42	B 25	Tadilat	19.3.2021	8/41	Mesken	1	353,92	IV B	3
43	B 26	Tadilat	19.3.2021	8/42	Mesken	1	353,92	IV B	3
44	B 27	Tadilat	19.3.2021	8/43	Mesken	1	353,92	IV B	3
45	B 28	Tadilat	19.3.2021	8/44	Mesken	1	353,92	IV B	3
46	B 29	Tadilat	19.3.2021	8/45	Mesken	1	353,92	IV B	3
47	B 30	Tadilat	19.3.2021	8/46	Mesken	1	353,92	IV B	3
48	C 1	Tadilat	19.3.2021	8/47	Mesken	1	342,00	IV B	3
49	C 2	Tadilat	19.3.2021	8/48	Mesken	1	342,00	IV B	3
50	C 3	Tadilat	19.3.2021	8/49	Mesken	1	342,00	IV B	3
51	C 4	Tadilat	19.3.2021	8/50	Mesken	1	342,00	IV B	3
52	C 5	Tadilat	19.3.2021	8/51	Mesken	1	342,62	IV B	3
53	C 6	Tadilat	19.3.2021	8/52	Mesken	1	342,00	IV B	3
54	C 7	Tadilat	19.3.2021	8/53	Mesken	1	342,00	IV B	3
55	C 8	Tadilat	19.3.2021	8/54	Mesken	1	342,62	IV B	3
56	C 9	Tadilat	19.3.2021	8/55	Mesken	1	342,00	IV B	3
57	C 10	Tadilat	19.3.2021	8/56	Mesken	1	342,00	IV B	3
58	C 11	Tadilat	19.3.2021	8/57	Mesken	1	342,62	IV B	3
59	C 12	Tadilat	19.3.2021	8/58	Mesken	1	342,00	IV B	3
60	C 13	Tadilat	19.3.2021	8/59	Mesken	1	342,00	IV B	3
61	C 14	Tadilat	19.3.2021	8/60	Mesken	1	342,62	IV B	3
62	C 15	Tadilat	19.3.2021	8/61	Mesken	1	342,00	IV B	3
63	C 16	Tadilat	19.3.2021	8/62	Mesken	1	342,00	IV B	3
64	C 17	Tadilat	19.3.2021	8/63	Mesken	1	342,62	IV B	3
65	C 18	Tadilat	19.3.2021	8/64	Mesken	1	342,00	IV B	3
66	C 19	Tadilat	19.3.2021	8/65	Mesken	1	342,00	IV B	3
67	C 20	Tadilat	19.3.2021	8/66	Mesken	1	342,62	IV B	3
68	C 21	Tadilat	19.3.2021	8/67	Mesken	1	342,00	IV B	3
69	C 22	Tadilat	19.3.2021	8/68	Mesken	1	342,00	IV B	3
70	D 1	Tadilat	19.3.2021	8/69	Mesken	1	286,33	IV B	3
71	D 2	Tadilat	19.3.2021	8/70	Mesken	1	285,86	IV B	3
72	D 3	Tadilat	19.3.2021	8/71	Mesken	1	286,33	IV B	3
73	D 4	Tadilat	19.3.2021	8/72	Mesken	1	286,33	IV B	3
74	D 5	Tadilat	19.3.2021	8/73	Mesken	1	286,33	IV B	3
75	D 6	Tadilat	19.3.2021	8/74	Mesken	1	286,33	IV B	3
76	D 7	Tadilat	19.3.2021	8/75	Mesken	1	286,33	IV B	3
77	D 8	Tadilat	19.3.2021	8/76	Mesken	1	286,33	IV B	3
78	D 9	Tadilat	19.3.2021	8/77	Mesken	1	285,86	IV B	3
79	D 10	Tadilat	19.3.2021	8/78	Mesken	1	286,33	IV B	3
80	D 11	Tadilat	19.3.2021	8/79	Mesken	1	286,33	IV B	3
81	D 12	Tadilat	19.3.2021	8/80	Mesken	1	285,86	IV B	3

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
82	D 13	Tadilat	19.3.2021	8/81	Mesken	1	286,33	IV B	3
83	D 14	Tadilat	19.3.2021	8/82	Mesken	1	286,33	IV B	3
84	D 15	Tadilat	19.3.2021	8/83	Mesken	1	286,33	IV B	3
85	D 16	Tadilat	19.3.2021	8/84	Mesken	1	286,33	IV B	3
86	D 17	Tadilat	19.3.2021	8/85	Mesken	1	285,86	IV B	3
87	D 18	Tadilat	19.3.2021	8/86	Mesken	1	286,33	IV B	3
88	E 1	Tadilat	19.3.2021	8/87	Mesken	7	1011,71	III B	3
89	E 2	Tadilat	19.3.2021	8/88	Mesken	7	1011,71	III B	3
90	E 3	Tadilat	19.3.2021	8/89	Mesken	7	1011,71	III B	3
91	E 4	Tadilat	19.3.2021	8/90	Mesken	7	1011,71	III B	3
92	E 5	Tadilat	19.3.2021	8/91	Mesken	7	1013,69	III B	3
93	E 6	Tadilat	19.3.2021	8/92	Mesken	7	1013,69	III B	3
94	E 7	Tadilat	19.3.2021	8/93	Mesken	7	1011,71	III B	3
95	E 8	Tadilat	19.3.2021	8/94	Mesken	7	1011,71	III B	3
96	E 9	Tadilat	19.3.2021	8/95	Mesken	7	1011,71	III B	3
97	E 10	Tadilat	19.3.2021	8/96	Mesken	7	1013,69	III B	3
98	E 11	Tadilat	19.3.2021	8/97	Mesken	7	1013,69	III B	3
99	E 12	Tadilat	19.3.2021	8/98	Mesken	7	1011,71	III B	3
100	E 13	Tadilat	19.3.2021	8/99	Mesken	7	1005,73	III B	3
101	E 14	Tadilat	19.3.2021	8/100	Mesken	7	1005,73	III B	3
102	E 15	Tadilat	19.3.2021	8/101	Mesken	7	1009,15	III B	3
103	E 16	Tadilat	19.3.2021	8/102	Mesken	7	1009,15	III B	3
104	E 17	Tadilat	19.3.2021	8/103	Mesken	7	1005,73	III B	3
105	E 18	Tadilat	19.3.2021	8/104	Mesken	7	1009,15	III B	3
106	E 19	Tadilat	19.3.2021	8/105	Mesken	7	1009,15	III B	3
107	E 20	Tadilat	19.3.2021	8/106	Mesken	7	1005,73	III B	3
108	E 21	Tadilat	19.3.2021	8/107	Mesken	7	1009,15	III B	3
109	E 22	Tadilat	19.3.2021	8/108	Mesken	7	1009,15	III B	3
110	E 23	Tadilat	19.3.2021	8/109	Mesken	7	1005,73	III B	3
111	Kapalı Otopark	Tadilat	19.3.2021	8/110	-	-	8649,62	III A	1
112	İstinat Duvarı	Tadilat	19.3.2021	8/111	-	-	11709,16	IIA	-
							76973,68		

RUHSAT İCMAL			
Blok Tipi	Blok Adedi	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
A	17	17	10.089,67
B	30	30	10.613,46
C	22	22	7.527,72
D	18	18	5.152,06
E	23	161	23.231,99
İstinat Duvarı	-	-	11.709,16
Kapalı Otopark	-	-	8.649,62
<b>TOPLAM</b>	<b>110</b>	<b>248</b>	<b>76.973,68</b>

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

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Oruçreis Mahallesi, Tekstilkent Caddesi, Tekstilkent Sitesi, A22 Blok, No:10A İç kapı No:101 Esenler İstanbul adresinde konumlu olan Al Yavuz Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projelerin konumlu olduğu parselin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alınarak onaylanmış proje ve ruhsatlarına uygun bünyesinde ticari üniteler barındıran bir proje yapılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

### 3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması ve üzerinde henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile iş bu rapor projenin mevcut durumdaki değeri ile tamamlanması durumundaki değerinin tespitine yöneliktir.

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

İstanbul Zekeriyaköy Köy 3. Etap Projesi'nin inşaat işleri Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özbek İnş. Tur. Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 30.09.2020 tarihinde "İstanbul, Zekeriyaköy 3.Etap Konut İnşaat Alanları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İş'i" sözleşmesi imzalanmıştır. İş bu sözleşme, söz konusu projenin anahtar teslimi götürü bedel sözleşmesidir.

### 3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içerisindeki 1790 ada 4 nolu parsel üzerinde yer alan Köy Projesi 3. Etap'ının Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapora konu parseller, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içinde yer alan, 1790 ada 4 nolu parseldir. Toplamda 79.215,81 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
1790/4	79.215,81

- Parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Konu parsel için yasal izinler alınmıştır.

- Alınan ruhsatlara göre mevcut bağımsız bölüm adetleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm Adedi (m <sup>2</sup> )
1790/4	248

- Kullanım amacına göre taşınmazların toplam satılabilir alanları aşağıda listelenmiştir.

Kullanım Amacı	Adet	Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
DAİRE	161	22.132,20
VİLLA	87	29.226,63
<b>Genel Toplam</b>	<b>248</b>	<b>51.358,83</b>

- Proje kapsamındaki toplamda 248 adet konut, 161 adet daire ve 87 adet villa mevcuttur.
- Aşağıda daire ve villaların kullanım tiplerinin adetleri yer almaktadır.

Kullanım Amacı	Daire Tipi	Satışa Esas Brüt m <sup>2</sup> Aralığı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Adedi
<b>DAİRE</b>	1+1	80,16 ~ 100,07	69
	2+1	124,98 ~ 143,96	46
	3+1 D	211,43 ~ 214,08	46
<b>VİLLA</b>	3+1	257,40 ~ 257,77	18
	4+1	267,04 ~ 321,71	52
	7+1	533,19	17
<b>TOPLAM</b>			<b>248</b>

- Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan hak ediş bilgileri doğrultusunda rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projede inşai faaliyetler henüz başlamamış olup yasal izinlerin tamamlanması sebebiyle genel inşaat seviyesinin % 14,85 olduğu kabul edilmiştir. Bu bilgiden hareketle mevcut durum değerlemesi yapılmıştır.

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

#### **Olumlu Özellikler**

- Parselin yakın çevresinin ve bölge genelinin diğer semtlere göre yeşil alanının fazla olması,
- Projede çarşı ve sosyal donatı alanlarının mevcut olması,
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması,
- Şehrin gürültüsünden uzak, nitelikli konut projelerinin mevcut olduğu bir lokasyonda olması.

#### **Olumsuz Özellikler**

- Projenin şehir merkezine uzak olması ve ulaşım imkânlarının alternatifli olmaması,
- Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- Dünya genelinde pandemiye dönüşen Covid-19 salgının yarattığı küresel sağlık krizinin ekonomik krize dönüşmesi.

## **BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **4.1. Değerleme Yöntemleri<sup>1</sup>**

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

Bu yaklaşımlar;

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

#### **4.1.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

#### **4.1.2. Gelir Yaklaşımı**

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.

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

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

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

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

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



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

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

#### **4.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

#### **4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi**

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

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

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

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

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

#### **Kalıntı Yöntemi:**

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

## BÖLÜM 5

## GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>2</sup>

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

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

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



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

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

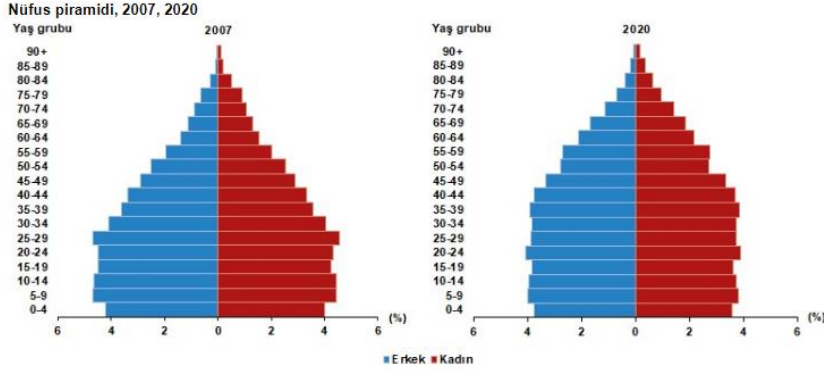
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

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

<sup>2</sup> Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>3</sup>**

2020 yılı ilk çeyreğinde küresel çapta yayılan salgın, belirsizlikleri artırmış ve küresel iktisadi faaliyetin dünya genelinde önemli ölçüde daralmasına yol açmıştır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) merkez bankaları ve mali otoriteleri tarafından uygulamaya konulan hızlı ve etkili önlemler küresel finansal istikrarın sürdürülmesine katkı yapmıştır. Mevcut Rapor döneminde merkez bankaları genişleyici para politikası duruşlarını büyük ölçüde korumayı tercih etmiştir. Küresel Finansal Kriz sonrası devreye alınan reformlar da bu süreçte finansal sistemin dayanaklılığını desteklemiştir.

Mayıs ve Haziran aylarında sosyal izolasyon tedbirlerinin dünya çapında kademeli şekilde gevşetilmesi ve salgın boyunca uygulanan destekleyici politikaların etkisiyle ekonomiler toparlanmaya başlamıştır. Bununla beraber, salgının önümüzdeki dönemdeki seyrine dair belirsizlikler, özellikle para politikalarının azalan manevra alanı, zayıf büyüme görünümü ve yüksek borçluluk, küresel finansal sistem için kırılma riski teşkil etmektedir. Salgının olumsuz yansımaları ile mücadelede, bir yandan mevcut reform kazanımlarının korunmasının, diğer yandan ulusal ve uluslararası otoritelerin işbirliğini güçlendirerek reform çalışmalarının kararlı biçimde sürdürülmesinin önemi artmıştır.

Ülkemizde salgının iktisadi faaliyet üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmayı amaçlayan, iç talebi ve istihdamı destekleyici tedbirlerin katkısıyla iktisadi faaliyet yılın üçüncü çeyreğinde güçlü bir toparlanma göstermiştir. Mevcut Rapor döneminde salgının seyrinin hafiflemesiyle birlikte bu döneme özgü geçici uygulamalar tedrici olarak kaldırılmaya başlamıştır. Ekonomideki toparlanma geniş bir sektörel yayılımla devam ederken, küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesi ve salgın kaynaklı kısıtlı hareketlilik, turizm faaliyetleri

---

<sup>3</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

başta olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. İhracattaki belirgin toparlanmaya rağmen, ithalat talebinde hızlı kredi genişlemesi ve dolarizasyon eğilimiyle güçlenen altın talebi kaynaklı artış ve turizm gelirlerindeki zayıf seyir cari işlemler açığını artırmıştır. Kredi büyümesinde ve parasal büyüklüklerde kademeli sıkılaşıma adımlarıyla başlayan dengelenmenin önümüzdeki dönemde cari işlemler açığını sınırlayacağı değerlendirilmektedir.

Küresel ekonomi politikalarının etkilerine yönelik belirsizlikler azalmakla birlikte finansal piyasalarda oynaklık uzun dönem ortalamalarının üzerindeki seyrini sürdürmüştür. Önümüzdeki dönemde gelişmiş ülkelerce uygulanan genişleyici para politikaları sonucunda iyileşen küresel risk iştahı ve likidite koşulları, GOÜ risk primleri ve bu ülkelere yönelik portföy akımları açısından olumlu olabilecektir. Bu süreçte, Türkiye'nin risk primi ve döviz kuru oynaklığında ise ülkemize özgü faktörlerin de etkisiyle artış görülmüştür. Fiyat istikrarına odaklı sıkı para politikası ile koordineli olarak diğer ekonomi politikalarında atılmakta olan adımlarla parasal büyüklükler ve kredi büyümesinde sağlanacak yavaşlama, makrofinansal istikrarı destekleyerek risk primlerinde düşüşe neden olabilecektir.

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir. İktisadi faaliyette güçlü kredi ivmesiyle sağlanan hızlı toparlanmanın enflasyona ve dış dengeye yansımaları gözetilerek Ağustos ayı başından itibaren para politikasında aşamalı sıkılaşıma adımları atılmaya başlanmıştır. TCMB, fiyat istikrarı amacı doğrultusunda temel politika aracı olan 1 hafta vadeli repo ihale faiz oranını Eylül ve Kasım aylarında önemli ölçüde yükselterek parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiş; Kasım ayında şeffaflığı, öngörülebilirliği ve para politikasının etkinliğini artırmak amaçlarıyla likidite yönetimi operasyonel çerçevesinde değişikliğe giderek kısa vadeli fonlamanın tamamının politika faizinden yapılmasına karar vermiştir. Para politikasındaki belirgin sıkılaşmanın yanı sıra, aktif rasyosu ve tüketici kredi vadelerinin yeniden düzenlemesi dâhil olmak üzere kredi piyasasını dengeleyecek politika adımları atılmıştır. Söz konusu aksiyonların krediler üzerindeki etkileri hızlı bir şekilde görülmüş, Haziran ayında yüzde 50'yi aşan 13 haftalık KEA ticari kredi büyümesinin yıllıklandırılmış Genel Değerlendirme 2 değeri, Eylül ayı itibarıyla yüzde 10'a gerilemiştir. Para politikasındaki sıkılaşıma BDDK

düzenlemelerinin koordineli bir şekilde eşlik etmesi, kredi ivmesinin yavaşlaması ve aktarım kanalının etkin işleyişi açısından olumlu olarak değerlendirilmektedir.

Reel sektör firmalarının yurt içi ve yurt dışından kullandığı krediler ile tahvil ihraçlarını içeren finansal borçlarının GSYİH'ye oranı (finansal borçluluk oranı), 2020 yılı Ocak ayındaki yüzde 56 seviyesinden Ağustos ayı itibarıyla 13 puanlık artışla yüzde 69'a yükselmiştir. Bu dönemde, reel sektör borçluluğundaki artışta, salgının etkilerini azaltmak amacıyla kullanılan teşvikli kredilerdeki yükseliş belirleyicidir. Reel sektörün 2018 yılından beri süregelen YP borç azaltımı devam etmiş, 2019 yılı Ağustos ayında 307 milyar ABD doları olan ithalat borçları dâhil döviz cinsi yükümlülükleri 2020 yılı Ağustos ayı itibarıyla 295 milyar ABD dolarına gerilemiştir. YP borçluluğundaki düşüş döviz kurları üzerinde baskı yaratmış olsa da, reel sektörün kur oynaklıklarına karşı kırılganlığını azaltmıştır. Öte yandan, YP finansal borçluluk oranı YP kredilerde devam eden azalışa rağmen döviz kurundaki artışa bağlı olarak bir önceki yılın aynı ayına göre sınırlı yükselişle 2,1 puan artarak 2020 yılı Ağustos ayında yüzde 39'a yükselmiştir. Bununla birlikte reel sektör toplam finansal borçluluk oranının halen dünya ortalamasının gerisinde olduğu görülmektedir. Finansal koşullarda Ağustos ayından itibaren görülen sıkılaştırmanın önümüzdeki dönemde reel sektör borçluluk oranlarını sınırlaması beklenmektedir.

Salgın döneminde uygulanan kredi kampanyalarının etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi, hanehalkı finansal varlık büyümesinden sınırlı bir şekilde daha yüksek gerçekleşmiştir. Son yıllarda gerileme eğiliminde olan hanehalkı finansal kaldıraç oranı salgın döneminde yüzde 36 seviyesinde yataylaşmıştır. Diğer taraftan, Türkiye'de yüzde 15 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı, GOÜ ortalamasının oldukça altında seyretmeye devam etmektedir.

Bu dönemde yoğun olarak gerçekleştirilen yapılandırma ve taksit öteleme uygulamaları bireylerin borç servis kapasitelerine ve firmaların nakit akışı döngülerine katkıda bulunarak bankacılık sektörünün aktif kalitesi görünümünü desteklemiştir. Ayrıca kredilerin yakın izleme ve TGA olarak sınıflandırılmasına yönelik geri ödemede gecikme sürelerini uzatan BDDK düzenlemesi, takip hesaplarına geçişin yanı sıra salgının aktif kalitesi ve kredi riski görünümünde ilave bozulmalara yol açma kapasitesini sınırlamış, böylelikle TGA bakiyesi mevcut Rapor döneminde yataya yakın seyretmiştir. Kredilerde yaşanan güçlü artış ve iktisadi faaliyetlerdeki hızlı toparlanma ile canlı kredi hacmi artmış, böylece TGA oranı 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yüzde 4,1 seviyesine gerilemiştir. Aktif kalitesi göstergelerindeki iyileşme, kredi artışının ölçek ve tür bazında genele yaygın olarak gerçekleşmesiyle tüm kredi kısıtlımlarında gözlenmiştir. Önümüzdeki dönemde salgın kaynaklı belirsizliklerin ne yönde şekilleneceğinin yanı sıra



fonlama imkânı ile finansal koşulların kredi büyümesi ve iktisadi faaliyet üzerindeki etkisinin, sektörün kredi riski görünümü açısından belirleyici olacağı değerlendirilmektedir.

Kredilerin yakın izleme ve TGA olarak sınıflandırılmasına yönelik düzenlemenin gelişimi, yapılandırılan veya ötelenen kredilerde geri ödeme vadelerinin yaklaşması ile kredi büyümesindeki yavaşlamaya bağlı olarak önümüzdeki dönemde TGA oranında artış gözlenebileceği öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekonomideki toparlanmanın katkısıyla TGA artışının makul düzeylerde kalması beklenmektedir.

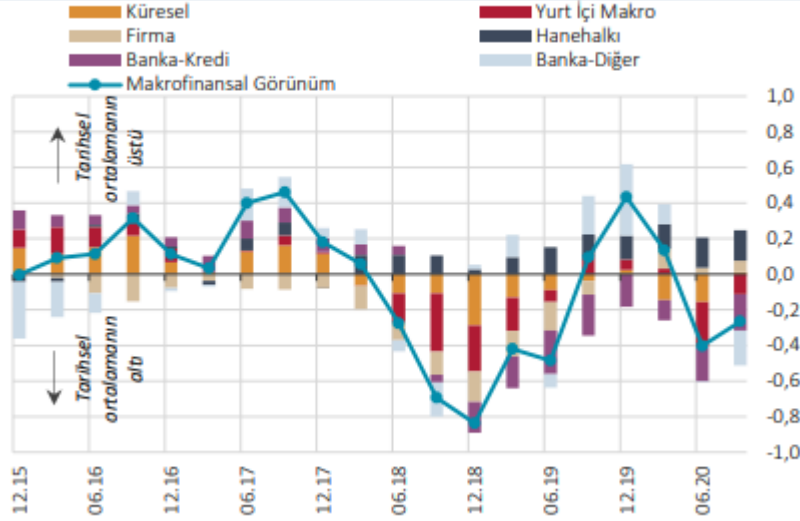
Kredilerde gözlenen hızlı artış mevduat büyümesiyle desteklenmiş ve sektörün kredi-mevduat oranı (K/M) yatay seyrini koruyarak 2020 yılı Ekim ayı itibarıyla yüzde 99 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesinin TL tarafta belirginleşmesi TL K/M oranındaki yukarı yönlü harekette etkili olmuştur. Zayıf seyreden YP kredi talebi ile YP mevduat tercihinin güçlenmesi, YP K/M oranında bir miktar gerilemeye yol açmıştır. 2020 yılı Ekim ayı itibarıyla TL ve YP K/M oranları sırasıyla yüzde 149 ve yüzde 57 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bankacılık sektörü dış borç çevirme oranı, ödeme takviminin yoğunlaştığı Nisan ve Mayıs aylarının ardından mevcut Rapor döneminde de yüksek seyrini koruyarak 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yüzde 103 olarak gerçekleşmiştir. Son dönemde sendikasyon kredilerine ek olarak uluslararası kalkınma ve yatırım bankalarından elde edilen uzun vadeli fonlama kaynakları sektörün fonlama koşullarını desteklemiştir.

Mevcut Rapor döneminde bankacılık sektörü kârlılık göstergeleri kısmen yatay seyretmiştir. Salgının finansal piyasalar üzerindeki etkileri sonucu kârlılıkta kısa süreli dalgalanmalar gözlenmiştir. Son dönemde faiz oranlarında gerçekleşen artışın vade yapısına bağlı olarak ortalama mevduat fiyatlamasına daha hızlı yansımalarının, yavaşlayan kredi büyümesi ortamında kârlılık üzerinde düşürücü etkisi olabilecektir. Diğer taraftan, bankalarca temkinli bir yaklaşımla ayrılmış olan karşılıklar kârlılık üzerinde TGA artışı kaynaklı baskıyı sınırlayabilecek, bankacılık sistemi aracılık maliyetlerinin azaltılmasına yönelik düzenlemeler ise bankacılık sistemi kârlılığını destekleyebilecektir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

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



Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1). Destekleyici politika adımları ve teşviklerin etkisiyle, makrofinansal görünümdeki bozulma sınırlanmış ve gecikmeli etkilerle birlikte endeks üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullar yılın ilk yarısına kıyasla daha destekleyici bir konumda olmuş; yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen toparlanmayla bir miktar iyileşse de bunun enflasyon ve cari denge görünümüne yansımaları nedeniyle makrofinansal riskler önemini korumuştur. Önümüzdeki dönemde, fiyat istikrarı odaklı sıkı para politikası duruşu ve ilgili paydaşlarla koordinasyon içerisinde uygulamaya konulacak diğer politikalar makrofinansal istikrara yönelik riskleri sınırlayabilecektir.

### **Makroekonomik Genel Görünüm**

2020 yılı Mayıs ve Haziran aylarında hareket kısıtlamalarının dünya çapında gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirlerin etkisiyle, küresel iktisadi faaliyet beklentilerin üzerinde toparlanırken, belirsizlikler kısmen azalmıştır. Gelişmiş ülke ve GOÜ merkez bankaları çoğunlukla salgının olumsuz etkilerini gidermek için uyguladıkları genişleyici para politikası duruşunu mevcut Rapor döneminde korumuştur. Küresel risk iştahının nispeten artması ile GOÜ tahvil piyasalarında net fon girişleri görülürken, hisse senedi piyasalarından fon çıkışları yerini Eylül ayı sonundan bu yana fon girişlerine bırakmıştır.

Salgının seyri, aşı konusundaki gelişmeler ve salgına yönelik tedbirlerin süresine dair belirsizlikler ile politikaların manevra alanı kapasitesi, zayıf iktisadi faaliyet ve bankacılık sektörü kârlılık görünümü, artan kredi riskinin olası yansımaları, yüksek borçluluk seviyeleri ve

ani likidite şokları küresel finansal istikrar açısından kırılabilirlik unsurlarıdır. Bununla beraber, Küresel Finansal Kriz sonrası devreye alınan kapsamlı uluslararası reformlar, bankacılık sektörünün güçlendirilmiş sermaye ve likidite yapısı, merkez bankaları ve mali otoriteler tarafından uygulanan hızlı ve emsali görülmemiş büyüklükteki tedbirler, salgının ve salgına yönelik sosyal izolasyon tedbirlerinin finansal sektör üzerinde oluşturabileceği baskıyı sınırlamıştır.

Ulusal ve uluslararası otoritelerin işbirliğini güçlendirerek reform çalışmalarını kararlı biçimde sürdürmesi, finansal istikrarın korunması açısından önem arz etmektedir. Ülkemizde iktisadi faaliyeti ve istihdamı destekleyici tedbirlerin etkisiyle güçlü bir toparlanma gözlenmiştir. Salgını kontrol altına almak ve salgının finansal piyasalar üzerinden iktisadi faaliyete olumsuz etkilerini en aza indirmek amacıyla alınan çeşitli tedbir ve düzenlemeler, salgının seyrinin hafiflemesiyle birlikte tedrici olarak kaldırılmıştır. Küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesi, turizm faaliyetleri başta olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır.

Dış ticaret dengesindeki özellikle kredi ivmesi ile altın talebi kaynaklı bozulma ve turizm gelirlerinin düşük seviyesinin bir sonucu olarak cari işlemler açığında artış görülmüştür. Salgın dönemine özgü tedbirlerin kademeli şekilde kaldırılması ve parasal sıkılaştırmanın etkisiyle kredi büyümesinde başlayan dengelenme önümüzdeki dönemde cari işlemler açığını sınırlayabilecektir. Reel efektif döviz kurlarındaki gerilemenin ve ham petrol fiyatlarındaki düşük seviyelerin önümüzdeki dönemde cari işlemler dengesini destekleyen diğer unsurlar olması beklenmektedir.

### **5.3. 2020 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>4</sup>**

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı

<sup>4</sup> Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2’lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2’lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur.

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH’de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesine gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

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

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	789.043	9.792	3,00	4,76
2019	4.320.191	52.316	753.693	9.213	0,90	6
2020*	3.534.638	-	527.133	-	1,30	6,71

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 arttı.  
Kümülatif olarak baktığımızda 3. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*2.Çeyrek sonu verisidir.

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

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül’de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim’de 53,9, Kasım’da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül’deki %74,3’ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim’de %74,9 ve Kasım’da %75,3’e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım’da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül’de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir.

Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır.



Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiştir. Bununla birlikte, piyasanın fonlamasını haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş ve geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir. 2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır.

İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir.

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi 2020 yılı Ağustos ayı sonu itibarıyla artış trendine girmiştir. 2020 yılı Ağustos ayı başında %0,75 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2020 yılı Ekim ayında %1,17 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2019 Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve 2020 Ağustos ayı itibarıyla %9,22 seviyesine gerileyen yıllık faiz oranı ise, 2020 yılı Ekim ayı sonunda %15,04 seviyesine yükselmiştir.

#### Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç3'17	Ç4'17	Ç1'18	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	16.343	15.501	12.713	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	123.674	112.592	90.788	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445

#### Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2020 yılı 2. çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 33.230 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2020 yılı 2. çeyreğinde 219.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

2020 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 277 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2019 Eylül ayında %54,7 seviyesindeyken, 2020 yılı Eylül ayında %63,3'e yükselmiştir. Eylül 2020'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %22,9'dan %16,50'ye, yabancı mevduat bankalarının payı ise %16,2'den %11,2'ye düşmüştür. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2020 Eylül ayı itibarıyla %0,36 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 664,5 milyar TL seviyesinde seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m<sup>2</sup> olmuştur.

Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekaresi bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

İlk çeyreği 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. Bu yükseliş üçüncü çeyrek başında devam ederek Temmuz ayında 55.000 puan seviyesini geçmiş ancak Ağustos ayında BIST 100'e paralel bir biçimde sert bir düşüş yaşamıştır. Ancak bu düşüşe rağmen GYO endeksi Eylül ayında toparlanarak 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %4'lük bir artışla 52.047 seviyesinde kapatmıştır. 3. Çeyrek itibarıyla düşüş yaşayan BIST 100 endeksiyle kıyaslandığında GYO endeksindeki bu %4'lük artış önemlidir. Öte yandan işlem hacimlerinde ciddi bir artış olmasına rağmen yabancı yatırımcı oranının %17'den %16'ya çekilerek bu çeyrekte de azalmaya devam ettiğini görmekteyiz. Son iki çeyrekte yabancı yatırımcı oranının azalmasına rağmen endeks değerinin neredeyse 2 katına çıkması yabancı yatırımcıyı cezbedebilir. Yabancı yatırımcıların sektöre tekrar yatırım yapmaları mümkün olabilirse endeksin orta vadede çok daha hızlı bir ivme ile yükselmesini beklemek mümkündür. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ilk 5 ülkenin aynı kaldığını ancak ABD'nin ilk sıradaki yerini Hollanda'ya bıraktığını görüyoruz. Birleşik Krallık, Bahreyn ve Kuveyt ilk 5 içerisinde yer alan diğer ülkeler olarak yer almaktadır. Bu çeyrekte de 33 adet GYO'nun temettü dağıtmadığını görmekteyiz. Bu durum uzun vadeli yatırımcıların GYO hisselerindeki kalış sürelerini kısaltma riski barındırmaktadır. Hisselerin kısa vadeli değer artışlarıyla getiri elde eden yatırımcıların uzun vadeli yatırım yapabilmeleri ancak GYO'ların uygulayacağı kalıcı ve sürdürülebilir temettü politikaları ile mümkün olacaktır.



## **5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

### **5.4.1 İstanbul İli<sup>5</sup>**

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



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

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

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

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

---

<sup>5</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

#### **5.4.2. Sarıyer İlçesi<sup>6</sup>**

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>6</sup> İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

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

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

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

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

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

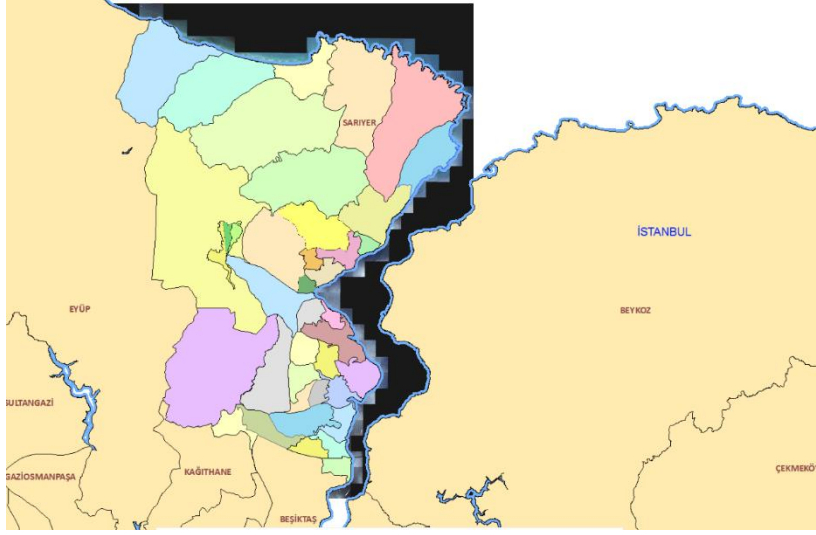
Boğaziçi, Akdeniz ve Orta Avrupa, Kuzey bölgesi Batı Karadeniz iklimi karakterindedir.

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

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

1930 yılında yapılan yönetsel düzenleme ile bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. İlçede ilk belediye seçimi 1984 yılında yapıldı. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında feshedilerek mahalleye dönüştürüldü.

Sarıyer, bir ilçe belediyesi, 38 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Köyler: Kumköy (Kilyos), Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Zekeriyaköy, Kısırkaya, Rumelifeneri ve Uskumruköy.



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

#### **5.4.3. Zekeriyaköy Mahallesi<sup>7</sup>**

İstanbul deprem haritasında en sağlam bölge olarak görülen Sarıyer'in güvenlik ve lüksü bir arada isteyenler için tercih edilebilen en önemli lokasyonlarından biri olan Zekeriyaköy, tünel projesi ile popülaritesini artırmıştır. “7 Tepe 7 Tünel” projesinin yanı sıra Kuzey Marmara Otoyolu'nun, Sarıyer-Garipçe ile Poyrazköy arasında olması ve 3. Köprü güzergâhının Zekeriyaköy'e yakın konumdan geçecek olması bölgede ciddi derecede talebi de artırmıştır. Bölgedeki arsa ve konut fiyatlarında yükselişe sebep olmuştur.

Zekeriyaköy'deki konut arzının son yıllarda çok geniş kullanım alanlarına sahip konutlara yönelik olup müstakil villa tarzı evler ile bahçe dubleks ve çatı dubleks daire tarzı konutlar daha ilgi çekici hale gelmiştir.

<sup>7</sup> Zekeriyaköy Mahallesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır

## **BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

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

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

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

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

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

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

#### **Arsa Emsal Araştırmaları:**

<b>Emsal No</b>	<b>Mahallesi</b>	<b>Ada/ Parsel</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Hissesi (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Lejant</b>	<b>Yapılaşma Şartları</b>	<b>Satışa Sunulan Değeri (TL)</b>	<b>Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>İlgilisi (İletişim)</b>
1	Zekeriyaköy	1424/11 1420/38	9670,00	9670,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	40.000.000	4.136,50	Sahibinden (537 653 92 08)
2	Zekeriyaköy	1422/12	632,00	632,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	2.850.000	4.509,49	BOSFOR Gayrimenkul Emlak (532 411 40 41)
3	Zekeriyaköy	1421/5	418,00	418,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	2.100.000	5.023,92	Altuner Emlak (536 291 54 52)
4	Zekeriyaköy	1417/26	434,00	434,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	2.150.000	4.953,92	Portakal Gayrimenkul ve Yatırım Danışmanlık (554 911 17 17)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu parcel ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



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

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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Hissesi (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	9.670,00	9.670,00	Konut Alanı E= 0.30-2 Kat	40.000.000	4.136,50	15%	3.516	-40%	-10%	0%	1.758,01
Emsal 2	632,00	632,00	Konut Alanı E= 0.30-2 Kat	2.850.000	4.509,49	5%	4.284	-50%	-10%	0%	1.713,61
Emsal 3	418,00	418,00	Konut Alanı E= 0.30-2 Kat	2.100.000	5.023,92	15%	4.270	-50%	-10%	0%	1.708,13
Emsal 4	434,00	434,00	Konut Alanı E= 0.30-2 Kat	2.150.000	4.953,92	10%	4.459	-50%	-10%	0%	1.783,41
<b>Ortalama Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>											<b>~ 1.750</b>

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu projenin konumlu olduğu 1790 ada 4 parselde hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları (Emsal)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
1790/4	79.215,81	Konut	0,30	1.750,00	138.627.667,50
					<b>~ 138.628.000,-</b>

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

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

### Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde 1790 ada 4 parselin toplam değerleri için KDV hariç toplam **138.628.000,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

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

Rapor konusu 1789 ada 4 parsel üzerindeki projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış, inşaatı zeminde başlamamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgiler doğrultusunda parsellerin tamamı göz önünde bulundurulduğunda projede genel inşaat seviyesinin %14,85 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı birim maliyet tablolarına göre 4B sınıfa giren yapıların m<sup>2</sup> birim maliyet değeri 2.300,-TL/m<sup>2</sup>, 3B sınıfı yapıların birim maliyet değeri 1.800 TL/m<sup>2</sup>, 3 A sınıfı yapıların birim maliyet değeri 1.360,-TL/m<sup>2</sup> ve 2A sınıfı yapıların birim maliyet değeri ise 640,-TL/m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazların mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Buradan hareketle bu birim bedellerde artışlar yapılmıştır. Rapor konusu projede konut ve villa alanlarının kapalı otopark dâhil toplam maliyeti hesaplanmıştır. Artış yapılan birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>			
<b>Türü</b>	<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim İnşaat Maliyeti (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Toplam Maliyet (TL)</b>
Konut ve Ticaret İnşaat Alanı	76.973,68	3.000,00	230.921.040,00
<b>Toplam İnşaat Maliyeti</b>			<b>230.921.040,00</b>

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%14,85) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$230.921.040,00 \times \%14,85 = (34.291.774,44) \sim 34.292.000\text{-TL}$$

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

Arsa Toplam Değeri (TL)	138.628.000,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	34.292.000,00
<b>Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)</b>	<b>172.920.000,00</b>

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

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

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

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

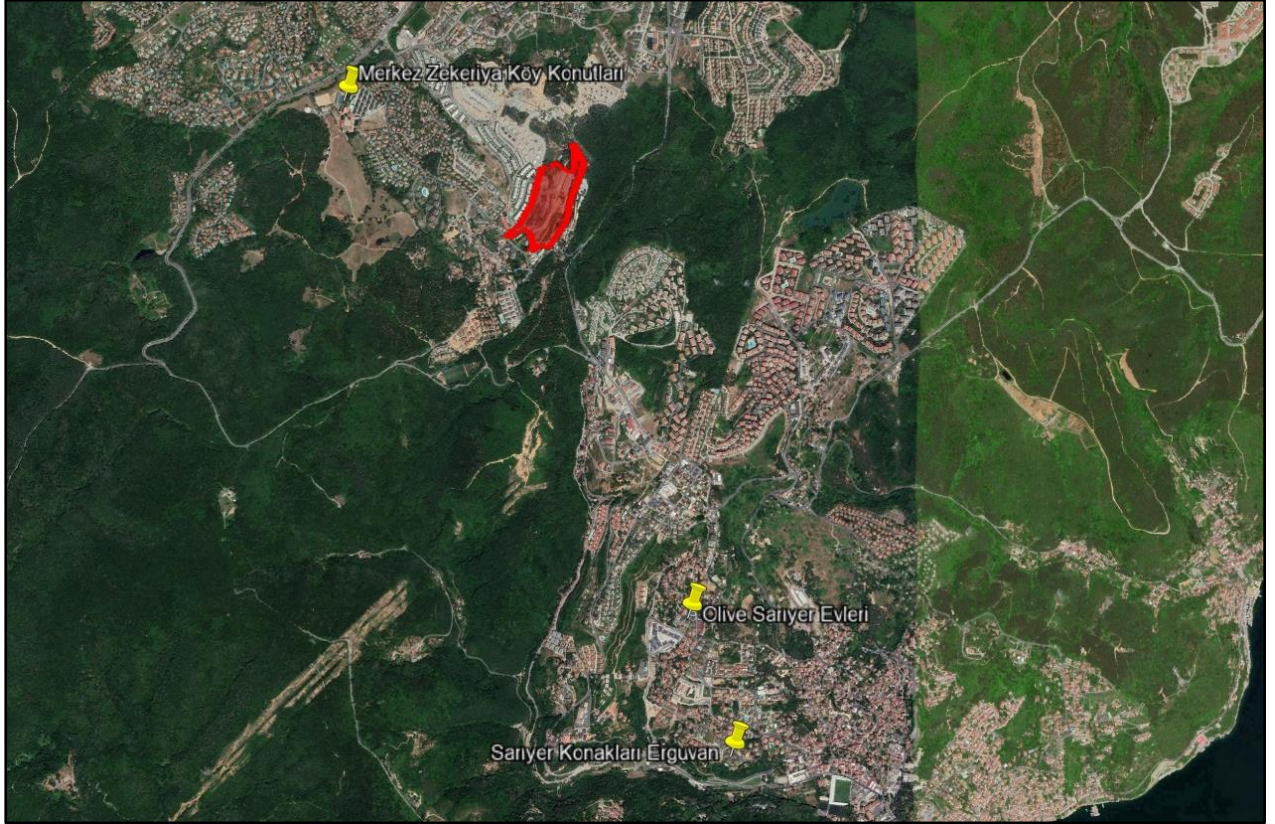
Rapora konu taşınmazın değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Projedeki toplam maliyet hesabı raporumuz önceki bölümünde yapı ruhsatlarındaki yapı sınıfı ve ortak alanlar dâhil blokların toplam kullanım alanları, mahal listeleri dikkate alınarak yapılmıştır. Yapılan hesaplamalarda projede toplam maliyetin 2021 yılı itibariyle yüklenici karı dâhil 230.921.040,-TL olabileceği hesaplanmıştır.

- Proje kapsamındaki ünitelerin parsel bazında kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tablolandırılmıştır. Projeksiyonda bu alanlar referans alınmıştır.

<b>İnşaat Alanları Özet Tablosu</b>	
<i>1790/4 Ada/Parsel</i>	
<i>Proje Toplam Alanları</i>	
<i>Satılabilir Konut İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</i>	22.132,20
<i>Satılabilir Villa İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</i>	29.226,63
<i>Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</i>	51.358,83
<i>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</i>	85.623,30

- Proje bünyesinde üretilen olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır.



## SARIYER KONAKLARI ERGUVAN



**PROJENİN KONUMU :** Sarıyer/Maden Mahallesi

**PROJE TAMAMLANMA YILI :** 2019

**TOPLAM ARSA ALANI :** 5.000 m<sup>2</sup>

**TOPLAM KONUT SAYISI :** 150

**KONUT TİPİ :** 4+1 Konut seçeneği mevcuttur.

**KONUT SATIŞ FİYATI :** ~ 2.350.000 - 2.700.000,-TL

**M<sup>2</sup> BİRİM SATILIK FİYATI :** ~ 8.703 - 10.384,-TL

**KONUT KİRALIK FİYATI :** -

**PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:** Beyazlar İnşaat ve Yazganlar İnşaat tarafından inşa edilen Sarıyer Konakları Erguvan projesi 5 bin metrekarelik arsa üzerinde 5 blok şeklinde yükseliyor. Her blokta 4 daire var. Dairelerin tamamı 4+1, bahçe ve çatı dubleksi şeklinde. Çatı dubleksleri 270 metrekare, bahçe dubleksleri ise 260 metrekare. Site özellikleri; Açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, çocuk oyun alanı, fitness merkezi, güvenlik, kapalı otopark .

## OLİVE SARIYER EVLERİ



**PROJENİN KONUMU :** Sarıyer/Maden Mahallesi

**PROJE TAMAMLANMA YILI :** 2018

**TOPLAM ARSA ALANI :** 3.300 m<sup>2</sup>

**TOPLAM KONUT SAYISI :** 20 adet konut

**KONUT TİPİ :** 4+1 Konut seçeneği mevcuttur.

**KONUT SATIŞ FİYATI :** ~ 2.470.000 - 2.795.000,-TL

**M<sup>2</sup> BİRİM SATILIK FİYATI :** ~ 10.291 - 12.704,-TL/m<sup>2</sup>

**M<sup>2</sup> BİRİM KİRALIK FİYATI :** -

**PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:** Yapıdem İnşaat tarafından hayata geçirilen Olive Sarıyer Evleri projesi Maden Mahallesi'nde yer alıyor. Toplam 20 adet konutun bulunduğu projede tüm daireler 4 oda 1 salon ve dubleks olarak tasarlandı. 5 bloktan oluşan projede her blokta sadece 4 daire yer alıyor. Dairelerin büyüklükleri 220 ile 240 metrekare arasında değişiyor. Bahçe dublekslerinde daire sahiplerinin özel kullanımına ayrılan bahçeler yer alıyor. İstanbul'un en yeşil bölgelerinden Sarıyer'de hayata geçirilen Olive Sarıyer Evleri, iş merkezleri ile eğitim ve sağlık kuruluşlarına yakın bir konumda yer alıyor. Maden Mahallesi'nde yükselen Olive Sarıyer Evleri, 20 konutluk butik bir projeden oluşuyor. Hacıosman Metro İstasyonu'na 5 dakika uzaklıkta yer alan projenin ön cephesi güneye bakıyor. Site Özellikleri; Açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness merkezi, sinema, güvenlik.

## MERKEZ ZEKERİYAKÖY KONUTLARI



**PROJENİN KONUMU** : Sarıyer / Zekeriyaköy

**PROJE TAMAMLANMA YILI** : 2014

**TOPLAM ARSA ALANI** : 25360 m<sup>2</sup>

**TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI** : 106 Konut

**KONUT/OFİS TİPİ** :50 çatı dubleksi, 50 bahçe dubleksi ve 6 triplex ikiz villa seçenekleri yer almaktadır.

**PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:** Projede açık yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness merkezi, kafe, kameralı güvenlik, basketbol sahası, tenis kortu, orman manzarası, süs havuzu, güneşlenme terası, bilardo, golf alanı bulunmaktadır.

**Coldwell Banker Meta Gayrimenkul (533 255 89 55):** Taşınmaza yakın mesafede konumlu Merkez Zekeriyaköy Projesi'nde konumlu 280 m<sup>2</sup> brüt, 240 m<sup>2</sup> net alanlı, 4+1 tripleks villanın 3.600.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 12.857,-TL/m<sup>2</sup>)

**Re/Max Ahenk Sarıyer-Zekeriyaköy (542 407 47 81):** Taşınmaza yakın mesafede konumlu Merkez Zekeriyaköy Projesi'nde konumlu 150 m<sup>2</sup> brüt, 100 m<sup>2</sup> net alanlı, 2+1 dublex dairenin 1.750.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 11.666,-TL/m<sup>2</sup>)

- Ayrıca proje bünyesinde bulunan farklı nitelikteki bağımsız bölümler içinde bölgede araştırmalar yapılmış ve aşağıda tabloda yer alan özet bilgilere ulaşılmıştır.

### Konut Nitelikli Emsaller

Emsal No	Mahallesi	Konum	Bina Yaşı	Daire Tipi	Katı	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
1	Zekeriyaköy	Site İçerisinde, Güvenlikli Havuzlu, Spor Tesisi Spor Alanı, Kapalı Garaj	5-10	4+1	Bahçe Dubleksi	200	240	2.650.000,00	11.041,67	İdol Emlak (533 267 98 44)
2	Zekeriyaköy	Merkez Zekeriyaköy Konutları	5-10	2+1	Çatı Dubleksi	100	150	1.750.000,00	11.666,67	Re/Max Ahenk Sarıyer - Zekeriyaköy (542 407 47 81)
3	Zekeriyaköy	Apartman	0	4+1	Çatı Katı	200	220	1.950.000,00	8.863,64	Coldwell Banker Meta Gayrimenkul (533 376 97 85)
4	Zekeriyaköy	Site İçerisinde, Güvenlikli Havuzlu, Otopark	5-10	4+1	Bahçe Dubleksi	178	225	2.600.000,00	11.555,56	Century21 Açı Gayrimenkul (542 250 82 05)
5	Zekeriyaköy	Site İçerisinde	2	1+1	Çatı Dubleksi	110	120	950.000,00	7.916,67	Century21 Açı Gayrimenkul (533 459 85 09)

Villa/Müstakil Ev Emsalleri										
Emsal No	Mahallesi	Konum/Proje	Bina Yaşı	Daire Tipi	Katı	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
1	Zekeriya köyü	Zekeriya köyü Çarşıya Yakın mesafede Müstakil	3	5+1	3 Katlı	240	250	3.500.000,00	14.000,00	Selman Gayrimenkul (532 602 23 63)
2	Zekeriya köyü	5 villadan oluşan 2.700 m <sup>2</sup> arsa üzerinde butik site	0	5+2	3 Katlı	400	420	7.600.000,00	18.095,24	Can Yapı Gayrimenkul (533 572 77 62)
3	Zekeriya köyü	Zekeriya köyü Güneşli Evler Sitesi	5-10	4+1	3 Katlı	220	230	3.350.000,00	14.565,22	Zekeriya köyü Hedef Emlak (532 574 99 18)
4	Zekeriya köyü	Garanti Koza Villa Sitesi	21-25	6+2	3 Katlı	278	310	6.450.000,00	20.806,45	KW Platin Gayrimenkul (532 475 24 75)
5	Zekeriya köyü	722 m <sup>2</sup> Alanlı Arsa içerisinde Müstakil Havuzlu İkiz Villa	0	5+1	3 Katlı	310	350	3.900.000,00	11.142,86	Larus Gayrimenkul (542 341 67 40)

Ticari Ünite Emsalleri										
Emsal No	Mahallesi	Konum	Bölüm Adedi	Ticari Ünite Tipi	Katı	Bina Yaşı	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
1	Maden	KOÇ Üni. Yakını	4	2 Katlı Dükkan	Zemin + 1 Normal Kat	4	400	5.000.000,00	12.500,00	3K Gayrimenkul ve Proje Danışmanlığı (551 711 65 75)
2	Zekeriya köyü	Ana Cadde Üzeri	3	Dükkan	Zemin	2	250	4.000.000,00	16.000,00	Coldwell Banker Meta Gayrimenkul (533 376 97 85)
3	Uskumruköyü	Zekeriya köyü Çarşı	3	Komple Bina	Bodrum + Zemin + Çatı Arsası	3	720	16.275.000,00	22.604,17	Portakal Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık (552 373 18 03)
4	Zekeriya köyü	Zekeriya köyü Çarşı	3	Dükkan	Zemin	21-25	90	1.150.000,00	12.777,78	Portakal Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık (552 373 18 03)
5	Zekeriya köyü	Ana Cadde Üzeri	7	2 Katlı Dükkan	Zemin + 1 Normal + Çatı Kat	3	345	4.750.000,00	13.768,12	Sahibinden (532 277 82 34)
6	Zekeriya köyü	Zekeriya köyü Çarşı	1	Dükkan	2.Kat	21-25	38	495.000,00	13.026,32	REMAX Ahenk Sarıyer Maden (507 873 52 82)
7	Zekeriya köyü	Acarlar	1+0	Ofis	Giriş Katı	21-25	22	375.000,00	17.045,45	Ecem Emlak (532 683 72 07)

## **Köy Projesi Bünyesinde Satışa Sunulmuş Emsaller**

Emsal No	Mahallesi	Konum	Bina Yaşı	Daire Tipi	Katı	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
1	Zekeriyaköy	Köy Projesi	2	1+1	1	70	83	1.330.000,00	16.024,10	Target Real Estate (532 707 40 89)
2	Zekeriyaköy	Köy Projesi	2	1+1	Bahçe Katı	72	94	1.750.000,00	18.617,02	Isyus Gayrimenkul Geliştirme ve Pazarlama (535 078 26 46)
3	Zekeriyaköy	Köy Projesi	2	2+1	1	85	116	2.120.000,00	18.275,86	Experium Gayrimenkul (536 777 21 83)
4	Zekeriyaköy	Köy Projesi	2	3+1	Bahçe Dupleksi	153	209	3.450.000,00	16.507,18	Emlak Ofisi (532 265 21 88)
5	Zekeriyaköy	Köy Projesi	2	4+1	İkiz Villa	250	335	7.350.000,00	21.940,30	Siyah Kalem Mühendislik (533 145 47 79)
6	Zekeriyaköy	Köy Projesi	2	3+1	Bahçe Dupleksi	136	209	3.400.000,00	16.267,94	Sahibinden (542 515 55 77)

- Projedeki ünitelerin satış birim değerlerinin aşağıdaki gibi olacağı kabul edilmiştir.

	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	2020 Yılı Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
<b>Konut</b>	22.132,20	9.750,00
<b>Villa</b>	29.226,63	16.500,00

- İnşaatın mevcut durum itibariyle % 14,85 seviyesinde olması göz önünde bulundurularak gerçekleştirilecek satış oranlarının ve inşaat hızlarının aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır.

SATIŞ HIZLARI				
Yıllar	2021	2022	2023	2024
<b>Konut</b>	10%	30%	30%	30%
<b>Villa</b>	0%	20%	20%	60%

İNŞAAT HIZLARI				
Yıllar	2021	2022	2023	2024
<b>Konut ve Ticaret</b>	40%	40%	20%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 13,31'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 13,31 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama

yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hâsıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,69 olarak kabul edilmiştir.

- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dâhil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17 (Risksiz Getiri Oranı (%13,31) + Risk primi (%3,69)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

### **Ulaşılan Değer**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 634.175.432,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	634.175.432
Proje Kar Oranı	40%
Proje Karı (TL)	253.670.173
Kardan Arındırılmış Proje Değeri (Arsa+İnşaat) (TL)	380.505.259
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	223.110.649
Arsa Değeri (TL)	157.394.610

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

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

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi 1790 ada 4 parsel üzerinde konumlu İstanbul Zekeriyaköy Köy 3. Etap Projesi'nin mevcut durumuyla değeri, 172.920.000,-TL projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 634.175.432,-TL hesaplanmıştır. Yanı sıra gelir indirgeme yöntemi ile projelendirilmiş arsa değeri de irdelenmiş ve projelendirilmiş arsa değeri 157.394.610,-TL olacağı ortaya çıkmıştır. Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değerinin 138.628.000,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Köy 3. Etap Projesi'ne ilişkin inşaat seviyesi oranında yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmıştır. Bu veriler raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır. Taşınmazların kat mülkiyetine geçtiklerinde iskan belgelerinin de tamamlanacağı öngörülmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan anahtar teslim götürü bedel sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

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

Geliştirilmekte olan proje bünyesindeki parselin niteliği arsa olup kat irtifakı tesis edilmemiş ve bağımsız bölümlerin tamamı üzerinde kat mülkiyeti kurulmamıştır. Projenin inşai faaliyetleri devam etmektedir.

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



## **BÖLÜM 7**

## **DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**

Değerleme konusu gayrimenkul, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içerisindeki 1790 ada 4 no.lu parsel üzerinde yer alan Köy Projesi 3. Etap Projesi'dir.

Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	<b>TL</b>	<b>USD</b>
<b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	172.920.000,00	21.642.052,57
<b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri</b>	204.045.600,00	25.537.622,03
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>	634.175.432,00	79.371.142,93

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,99- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>
<b>Doruk PARS</b> (SPK Lisans No:407874)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜRME</b> (SPK Lisans No:401437)

### **EKLER**

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Proje Kapsamındaki Bağımsız Bölümlerin Pazar Değeri Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Mahal Listesi
- Tahsisli Alanlar
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmişleri
- SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri