



**ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME  
A.Ş.**

İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ  
2370 ADA, 350-612-623-624-625-626-627-628-638-672-  
727-763 PARSELLER

9 ADET ARSA, 1 ADET TARLA VE 2 ADET ÜÇ KATLI ONİKİ  
DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN

03.01.2022

*AP*

## A. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR TARİHİ</b>	03.01.2022	
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2021-OZ-00593	
<b>DEĞER TARİHİ</b>	31.12.2021	
<b>DEĞERLEME RAPORUNU TALEP EDEN</b>	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.	
<b>DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN</b>	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
<b>LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI</b>	AYCAN EGE (SPK LİSANS NO: 411094)	
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ PARLAK (SPK LİSANS NO: 406211)	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ</b>	İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ, MEŞELİ AYAZMA MEVKİİ, 2370 ADA 350-623-624-625-626-627-628-638-672 PARSEL SAYILI "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR, 2370 ADA 612 PARSEL SAYILI "TARLA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ İLE 2370 ADA 727 VE 763 PARSEL SAYILI "ÜÇ KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN" NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR.	
<b>DEĞERLEME RAPORUNUN KONUSU</b>	GAYRİMENKULLERİN DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE DEĞERLERİNİN BELİRLENMESİ	
<b>GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUMU</b>	10 ADET ARSA VE 2 ADET BİNA	
<b>DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE RAPOR KONUSU GAYRİMENKULLERİN TOPLAM DEĞERİ</b>	KDV HARİÇ	207.235.000.-TL 15.913.733.-USD 14.068.143.-EURO
	KDV DAHİL	244.537.300.-TL 18.778.205.-USD 16.600.409.-EURO
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.</li> <li>▪ Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.</li> <li>▪ Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.</li> <li>▪ Rapor içerisinde yer alan hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C. Merkez Bankası efektif satış verilerinden, döviz kurlarından Türk Lirasına dönüşüm yapılırken T.C. Merkez Bankası efektif alış verileri kullanılmıştır. Buna göre; Amerikan Doları efektif alış kuru 12,9684TL, efektif satış kuru 13,0224TL, Euro efektif alış kuru 14,6721TL, efektif satış kuru 14,7308TL olarak alınmıştır.</li> <li>▪ Değerleme raporu, içerisinde yer alan bilgiler ile bir bütündür. Değerleme raporunun sayfaları bağımsız olarak kullanılamaz.</li> </ul>		

## B-DEĞERLEME RAPORU BEYAN, KABUL VE ÖNGÖRÜLERİ

### BEYANLARIMIZ

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının elde ettiği bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda yer alan analizler ve sonuçlar, belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkulü kişisel olarak incelemiştir.
- Değerleme uzmanı, bu raporun düzenlenmesi için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- Değerleme hizmetinin bedeli, değerlendirme raporu ile ilgili her hangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları'na (IVSC) uygun olarak hazırlanmıştır.

### KABULLER VE ÖNGÖRÜLER

- Değerleme raporunda yer alan değer, gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin piyasa değeridir.
- Resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru olduğu ve güvenilir olduğu kabul edilmiş, bilgilerin doğruluğu teyit edilmemiştir.
- Değerleme raporu içerisinde kullanılan harita, kroki, çizim ve şekiller, konuların kavranmasında kolaylık sağlamak amacı ile değerlendirme raporuna eklenmiştir. Referans olarak kabul edilemezler.
- Değerleme raporu içerisinde aksi belirtilmediği sürece yer altı zenginlikleri dikkate alınmamıştır.
- Değerleme raporu içerisinde yer alan projeksiyonlar mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak, gelecekte ekonomik koşulların istikrarlı olacağı kabul edilerek yapılmıştır.
- Değerlemede, değerlendirme uzmanının, uzmanlık sahibi olmadığı konularda (zemin etüdü, deprem riski, sel riski, erozyon riski, bölgede tehlikeli madde mevcudiyeti, yer altı kaynakları vb.) herhangi bir riskin mevcut olmadığını kabul edilmiştir.

## C-İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	7
1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü .....	7
1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	7
1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarihi, Numarası ve Değerleme Tarihi .....	7
1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	7
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	8
2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi .....	8
2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi .....	8
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	8
3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	8
3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları .....	8
3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı .....	8
3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi .....	8
3.2.2. Maliyet Yöntemi .....	9
3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi .....	9
4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ .....	9
4.1. Makro Ekonomik Veriler .....	9
4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası .....	13
5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	18
5.1. İstanbul İli .....	18
5.2. Kartal İlçesi .....	19
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	20
6.1. Gayrimenkulün Tanımı .....	20
6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi .....	20
6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri .....	20
6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki .....	22
6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler .....	22
6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	22
6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	23
6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi .....	23
6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	25

6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	25
6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	25
6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	26
6.3.7. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	26
6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	26
6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	28
6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri.....	28
6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	28
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	30
7.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	30
7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler .....	30
7.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri .....	31
7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar .....	31
7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	31
7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	40
7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	40
7.8. Değerleme Yöntemleri .....	40
7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi .....	40
7.8.2. Maliyet Yöntemi .....	41
7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi .....	41
7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	46
7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	46
7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	46
8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	47
8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	47
8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	47
8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	47
8.4. Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	48

9. SONUÇ .....	48
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	48
9.2. Nihai Değer Takdiri .....	48

#### EKLER

- 1- Taşınmaz fotoğrafları
- 2- Tapu kayıt belgeleri
- 3- İmar paftası örnekleri
- 4- SPK lisansları ve tecrübe belgeleri

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Bu rapor; Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'nin, 06.12.2021 tarihli talebi üzerine, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Meşeli Ayazma Mevkii, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı "Tarla" nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı "Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli taşınmazların, 31.12.2021 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla 03.01.2022 tarih ve 2021-OZ-00593 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporun hazırlanmasında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Aycan EGE görev almış ve hazırlanan değerlendirme raporu Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali PARLAK tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

### 1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarih, Numarası ve Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'nin, 06.12.2021 tarihli yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 06.12.2021 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında, değerlendirme uzmanlarımız 07.12.2021 – 31.12.2021 tarihleri arasında değerlendirme çalışmalarını gerçekleştirmiş, 03.01.2022 tarihinde değerlendirme raporu tamamlanmıştır. Değerleme uzmanlarımız, bu tarihler arasında gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

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

Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'nin talebi üzerine düzenlenen bu rapor; 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde bulunan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" kapsamında ve 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" ile Kurul Karar Organınının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in 1. Maddesinin ikinci fıkrası doğrultusunda hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B Blok, Daire:18, Üsküdar-İstanbul merkez adresinde faaliyet göstermektedir.

### 2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme A.Ş. unvanı ile Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı, A Blok, D:222, Üsküdar / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Müşteri adına hazırlanmıştır.

### 2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Meşeli Ayazma Mevkii, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı "Tarla" nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı "Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli taşınmazların Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur.

Bu talepte; Müşteri tarafından taşınmazların sadece arsa/arazi değerlerinin belirlenmesi talep edilmiştir. Bu nedenle 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

### 3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

#### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

### 3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı

#### 3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Emsal Karşılaştırma Yöntemi, benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.



### 3.2.2. Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

### 3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntem, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

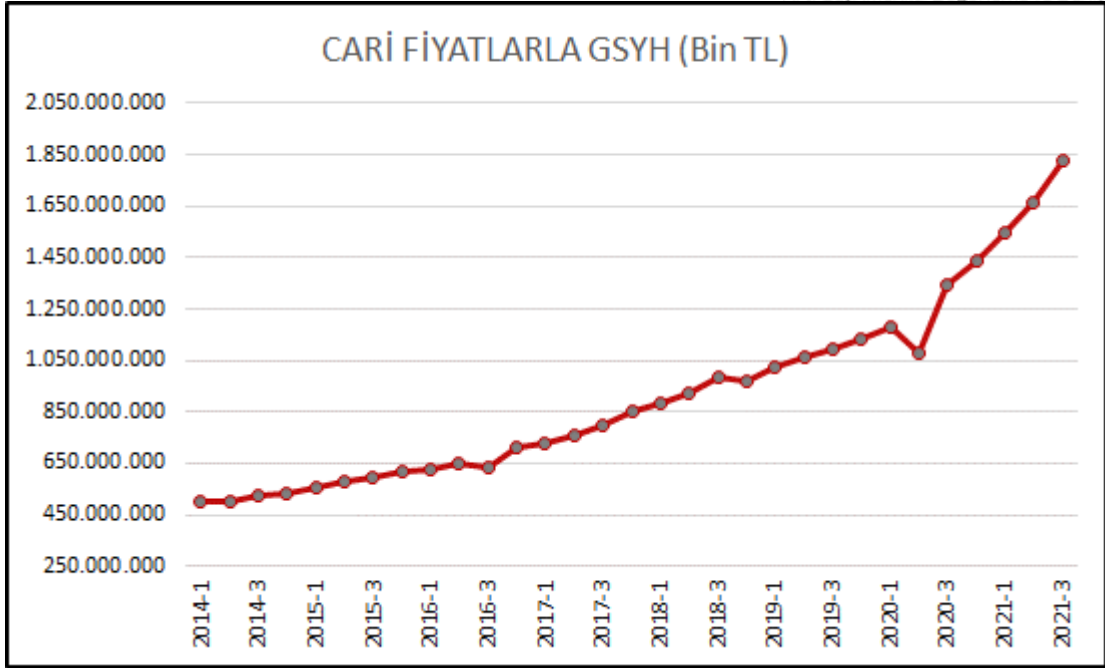
Kapitalizasyon Oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

## 4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ

### 4.1. Makro Ekonomik Veriler

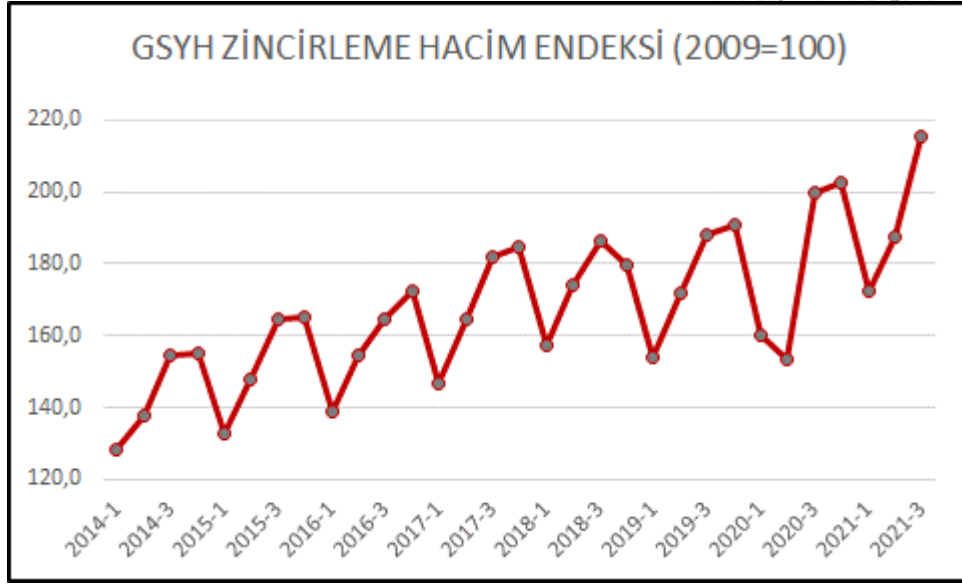
Türkiye'nin geçtiğimiz son dört yılına ait üretim yöntemiyle cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2018 yılında yaklaşık %20 artış, 2019 yılında yaklaşık %15 artış, 2020 yılında yaklaşık %17 artış göstermektedir. 2021 yılının ilk üç çeyrek döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %40 artış yaşandığı görülmektedir. Bu verilere göre, geçtiğimiz iki yılda artış oranında azalma yaşandığı söylenebilir. 2021 yılını ilk üç çeyreği dikkate alındığında, aynı dönemlere göre çok ciddi yükseliş yaşandığı görülmektedir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir.

ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2018	883.302.215	918.474.657	985.956.214	971.040.640	3.758.773.727
2019	1.024.701.223	1.062.351.222	1.094.399.041	1.136.335.423	4.317.786.909
2020	1.183.461.557	1.081.436.357	1.344.106.482	1.437.878.911	5.046.883.307
2021	1.546.305.502	1.662.873.786	1.828.130.789		5.037.310.077



Aynı döneme ait 2009 yılı baz alınarak, üretim yöntemiyle oluşturulan zincirleme hacim endeksi verileri karşılaştırıldığında ise yıllık ortalama bazda bir önceki yıla göre 2018 yılında %3,08 artış, 2019 yılında %0,92 artış, 2020 yılında ise %1,63 artış göstermiştir. 2021 yılı ilk üç çeyreği ortalamasında ise bir önceki yılın aynı dönem ortalaması karşılaştırıldığında sadece %12,09'luk artış olduğu görülmektedir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin gayri safi yurtiçi hasıla zincirleme hacim endeksleri aşağıda tabloda verilmiştir.

ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH ZİNCİRLEME HACİM ENDEKSİ (2009=100)				
Yıllar	Dönemler			
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek
2018	157,5	174,1	186,7	179,9
2019	153,9	171,6	188,2	190,9
2020	160,1	153,7	199,7	202,6
2021	172,5	187,7	215,4	



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2014 yılında 26.624TL, 2015 yılında 30.056TL, 2016 yılında 33.131TL, 2017 yılında 39.019TL, 2018 yılında 46.173TL, 2019 yılında 52.287TL ve 2020 yılında 60.525TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında bir önceki yıla göre %13,24, 2020 yılında ise %15,76 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2014 yılında 12.178USD, 2015 yılında 11.085USD, 2016 yılında 10.964USD, 2017 yılında 10.696USD, 2018 yılında 9.793USD, 2019 yılında 9,208USD ve 2020 yılında 8.597USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Amerikan Doları bazında kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri son yedi yıldır düşüş göstermiş, 2019 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla Amerikan Doları bazında değeri %5,97, 2020 yılında %6,64 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2013 yılı ortasından itibaren Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır. 2021 yılında Türk Lirasının, Amerikan Doları karşısında değer kaybının devam etmesi sebebi ile 2021 yılında kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerinin Amerikan Doları cinsinden, geçmiş yıllara göre çok daha fazla düşüş göstereceği öngörülmektedir.

Türkiye genelinde 2014 yılı istihdam oranı %45,2, 2015 yılı istihdam oranı %45,8, 2016 yılı istihdam oranı %46,2, 2017 yılı istihdam oranı %46,9, 2018 yılı istihdam oranı %47,3, 2019 yılı istihdam oranı %45,6 ve 2020 yılı istihdam oranı %42,7 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılının ilk on aylık döneminde ise %44,90 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,60 puan, 2016 yılında bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,40 puan, 2017 yılında bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,70 puan artış gerçekleşmiştir. 2018 yılında istihdam oranı 0,40 puan artış gösterirken 2019 yılında 1,70 puan düşüş, 2020 yılında ise 2,90 puan düşüş yaşanmıştır. 2021 yılı ilk on aylık dönemi bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında 2,3 puanlık artış yaşandığı belirlenmiştir. Dünya genelinde yaşanan pandeminin etkileri 2021 yılında azalma göstermiştir. Ancak 2021 yılında Türk Lirasında yaşanan değer kaybı yılsonu verilerini etkileyeceği ön görülmektedir. İşsizlik oranlarına bakıldığında ise 2014 yılında %9,90, 2015 yılında %10,30, 2016 yılında %10,9, 2017 yılında %10,9, 2018 yılında %10,90 olarak gerçekleşirken 2019 yılında %13,7, 2020 yılında %13,20 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,40 puan artış olurken, 2016 yılında 0,60 puan artış olmuş, 2017 ve 2018 yıllarında sabit kalmıştır. 2019 yılında bir önceki yıla göre 2,80 puanlık hızlı bir yükseliş yaşanmıştır. 2020 yılında ise yaşanan pandemi sebebi ile

artışın durağan olarak devam ettiği görülmektedir. 2021 yılının ilk on ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre işsizlik oranında 1 puanlık düşüş yaşanarak %12,20 olarak gerçekleşmiştir. Yukarıdaki veriler irdelendiğinde geçtiğimiz yedi yılın ilk beş yılında hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından, çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkanlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanmaktadır.

Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise 2015 – 2021 (11 ay) yılları arasında Amerikan Doları bazında ihracat ve ithalat verilerine ve bunlara bağlı dış ticaret açığına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. 2019 yılı dış ticaret açığının, diğer yıllara göre çok ciddi oranda azaldığı görülmektedir. Ancak 2020 yılında dış ticaret açığı tekrar artış göstermiştir. 2019 ve 2018 yılı karşılaştırıldığında, dış ticaret açığının azalmasının en büyük sebebinin ithalat miktarımızın azalmasından kaynaklandığı görülmektedir. Bu durumun ise alım gücünün düşmesinden kaynaklandığı yönünde göstergeler bulunmaktadır. İthalata bağlı, son kullanıcı ürünlerinde, otomotiv sektörü, elektronik sektörü gibi sektörlerde talebin düşük olması bu durumu doğrulamaktadır. 2020 yılında dış ticaret açığının artmasının büyük oranda etkileyen, önceki yıllara göre düşüş gösteren ihracat değeridir. 2021 yılının ilk onbir ayı, bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, ihracatta %33,79'luk artış, ithalatta %22,99'luk artış olduğu belirlenmiştir. İhracat değerindeki artış 2021 yılı dış ticaret açığı açısından olumlu sonuçlanacaktır.

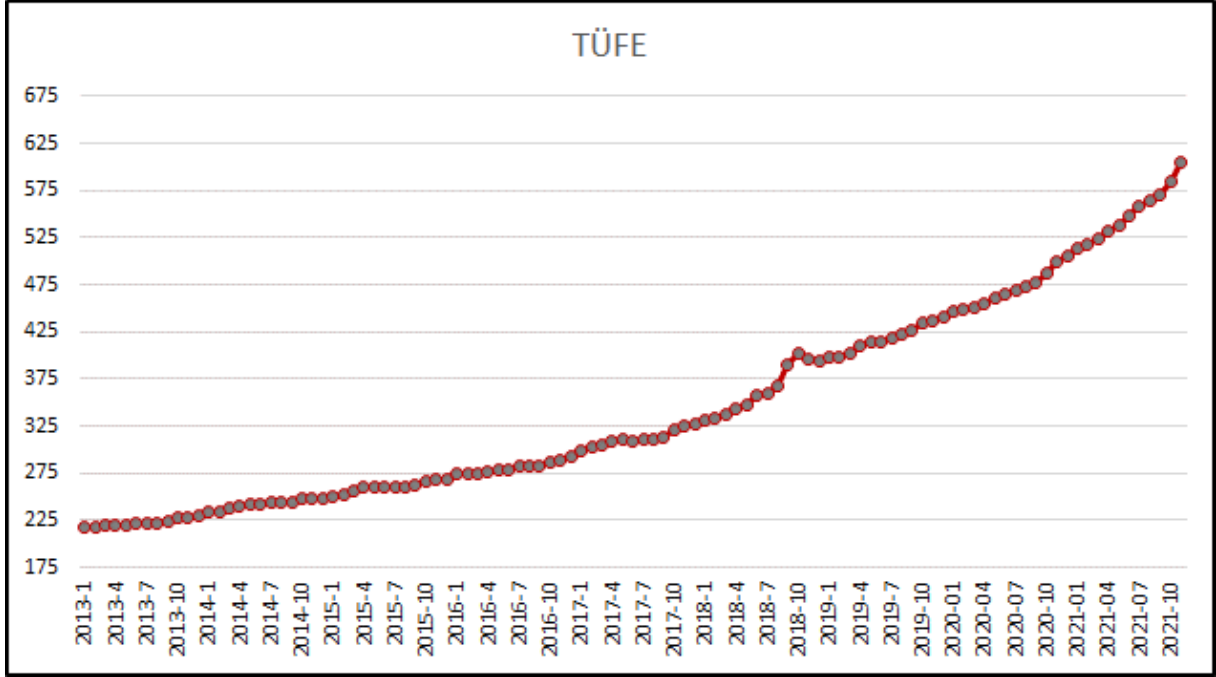
Yıllar	Dış Ticaret (Bin \$)		
	İhracat	İthalat	Dış Ticaret Açığı
2015	150.982.114	213.619.211	-62.637.098
2016	149.246.999	202.189.242	-52.942.243
2017	164.494.619	238.715.128	-74.220.509
2018	177.168.756	231.152.483	-53.983.726
2019	180.832.722	210.345.203	-29.512.481
2020	169.637.755	219.516.807	-49.879.052
2021 (11)	203.093.538	242.443.290	-39.349.752

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2017 yılında düşüş gösterse de 2018 yılında tekrar artış göstererek ithalatın yaklaşık %77 oranını, 2019 yılında artış devamlılık göstererek yaklaşık %86 oranını karşılamıştır. 2020 yılında ise bu oran %77 seviyesine gerilemiştir. 2021 yılının ilk onbir ayında ise tekrar yükseliş göstererek yaklaşık %84 seviyesine ulaşmıştır. 2015 yılında oluşan dış ticaret açığımız, toplam ihracatımızın %41,50'sine denk gelirken, 2019 yılında bu oran %16'ya kadar düşmüştür. 2020 yılında tekrar %29 seviyesine yükselmesine karşın 2021 yılının ilk onbir aylık döneminde %19 seviyesine gerilemiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu, 2021 yılının üç çeyreğinde Türkiye ekonomisinin, bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 büyüdüğünü, bir önceki çeyreğe göre %2,7 büyüdüğünü açıklamıştır.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2018 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %20,3, 2019 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %11,8, 2020 yılında ise bir önceki yıla göre yaklaşık %14,60 oranında artış yaşanmıştır. 2021 yılının ilk onbir aylık dönemi sonunda, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,31 oranında artış yaşanmıştır. 2016 yılı ve önceki yıllık artış oranı yaklaşık %8 seviyesinde iken son dört yılda ortalama artış yaklaşık ortalama %14,66 oranında

gerçekleşmiştir. 2012 yılından günümüze kadar olan veriler dikkate alındığında her yıl endeks artış oranında da artış yaşanırken sadece 2019 yılında düşüş olmuştur. 2020 yılında düşüğe olsa artış gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyatları Endeksi grafiğinde de görüleceği üzere önümüzdeki dönemde artışın devam edeceği eğilimindedir.

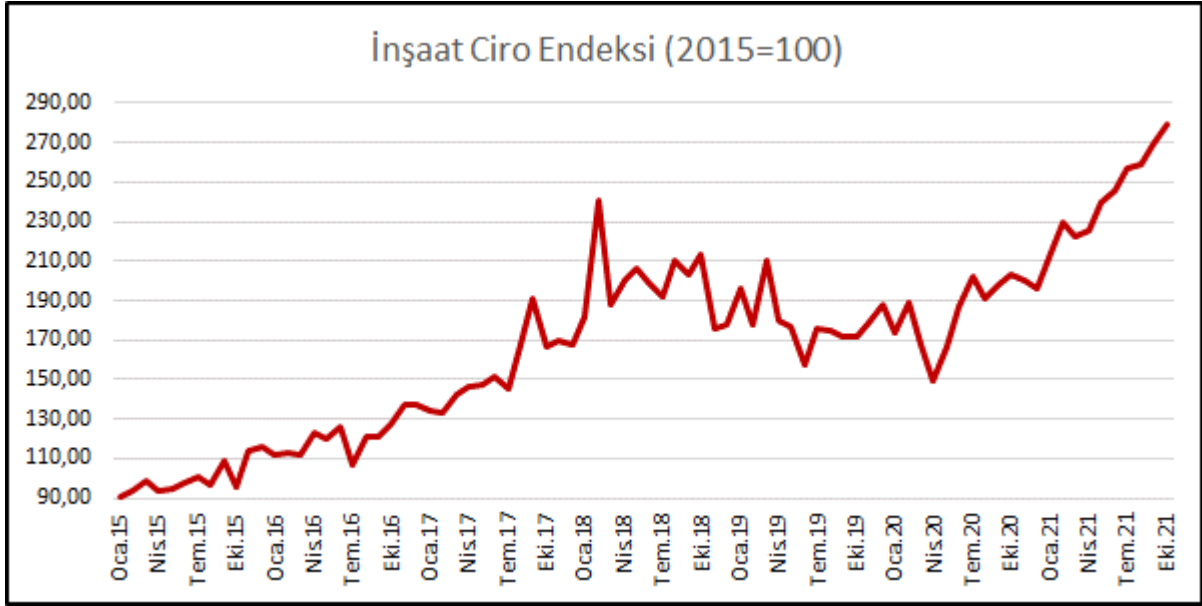


#### 4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörü, giren ürün büyüklüğü, giren ürün çeşitliliği ve hem üretim hem de hizmet şeklinde olan istihdam büyüklüğü ile alt sektörleri ile birlikte ekonominin lokomotifi durumundadır. 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan durağanlık ve daralmanın ardından, 2010 yılındaki faiz oranlarının düşüşü ile uzun vadeli finansman imkanının ortaya çıkması ile özellikle konut satışlarında olmak üzere, gayrimenkul sektörünün genelinde satışlarda artış yaşanmıştır. 2014 yılı sonu ve 2015 yılında artan faiz oranları sebebi ile sektörün yönü durağana dönmüştür. 2016 yılında yapılan faiz indirimleri sektörde artışa sebep olmuş, 2017 ve 2018 yıllarında faiz indirimlerinin de desteği ile artış sağlanmış olsa da 2019, 2020 ve 2021 yıllarında düşüş yaşanmıştır.

Halk arasında “Kentsel Dönüşüm” ismi ile alınan 15.12.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 yılı sonunda hız kazanmaya başlamış ve 2014 ve 2015 yıllarında çok sayıda dönüşüm projesi gerçekleştirilmiş ve 2016 yılında dönüşüm çalışmaları devamlılığını sürdürmüştür. 2017 yılı itibari ile çok sayıda dönüşüm projesi tamamlanmış olup 2018 yılının ilk üç ayında da dönüşüm çalışmaları aynı ağırlıkla devam etmesine karşın yılın sonuna gelindikçe gerek artan yapı maliyetleri gerek talep düşüklüğü sebebi ile dönüşüm çalışmalarında düşüş yaşanmıştır. Bu durum 2019, 2020 ve 2021 yılında da devam etmiştir. İlk yıllarında özellikle büyükşehirlerde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılırken, sağladığı avantajlar sebebi ile 2017 yılında diğer şehirlerde de kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır. Ancak 2018 yılı sonu itibari ile mevcut ekonomik koşullar ile inşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar dönüşüm çalışmalarında düşüş yaşanmasına sebep olmuştur.

2015 yılı Ocak ayından, 2021 yılı Ekim ayına kadar aylık bazda mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, yılsonu endekslerine göre, 2016 yılında %18,91, 2017 yılında %21,62, 2018 yılında %6,00, 2019 yılında %6,25, 2020 yılında %3,93 artış sağlanmış olup 2021 yılının ilk on aylık süresinde %42,35 artış yaşanmıştır. İnşaat ciro endeksine ilişkin grafik aşağıda yer almaktadır.



2015 yılı Ocak ayı ile 2017 Ağustos ayları arasında, endeks değerinde daha düzenli artış yaşanmasına karşın, 2017 yılı Eylül ayından itibaren aylık bazında dalgalanmalar çok daha fazla seviyelerde gerçekleşmiştir. 2021 yılı Mayıs ayından itibaren artış eğilimi yükselme göstermiştir.

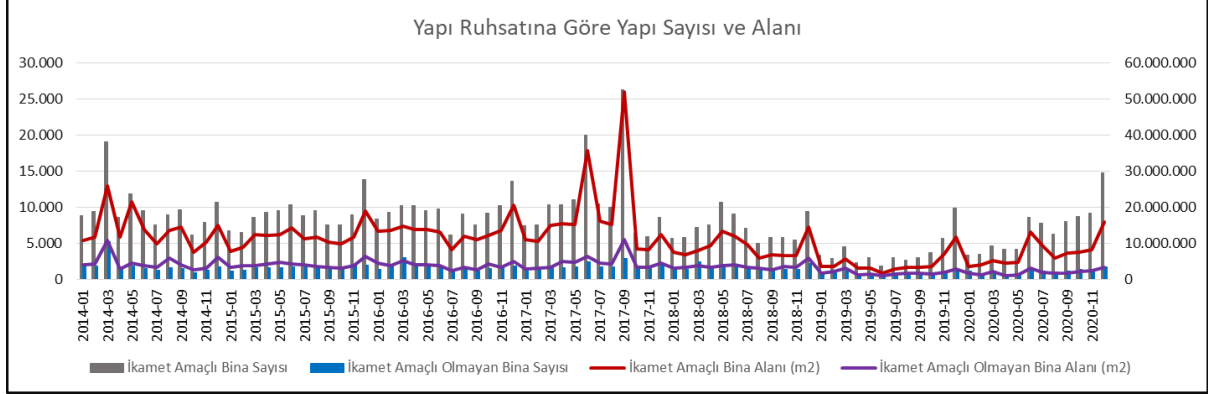
Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak yapılar için; 2015 yılında 125.741 yapı ve toplam 189.674.525m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı, 2016 yılında 134.099 yapı ve toplam 206.971.538m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı, 2017 yılında 161.921 yapı ve toplam 287.333.966m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2018 yılında 104.509 yapı ve toplam 149.438.529m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı, 2019 yılında 55.748 yapı ve toplam 73.361.632m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı, 2020 yılında 96.022 yapı ve toplam 112.266.928m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı, 2021 yılının ilk altı ayında ise 63.401 yapı ve toplam 65.388.622m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bu verilere göre 2015 ve 2016 yıllarında daralma ve durağanlık yaşanmasına karşın 2017 yılında tekrar yükselme yaşanmıştır. 2018 ve 2019 yıllarında gerek yapı sayısında gerek alan büyüklüğünde çok ciddi düşüş yaşanmıştır. 2019 yılında en düşük seviyesi yaşanmıştır.

Türkiye genelinde, yapılacak yapıların sayısının ortalama %85'ini ikamet amaçlı binalar, %15'ini ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının ortalama %76'sını ikamet amaçlı binalar, %24'ünü ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. 2019 yılında ikamet amaçlı yapıların gerek sayısı gerek yapı alanı, genel ortalamanın altında gerçekleşmiştir.

Kullanım amacına göre 2014 ile 2020 yıllarına ilişkin ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise halka açık ikamet



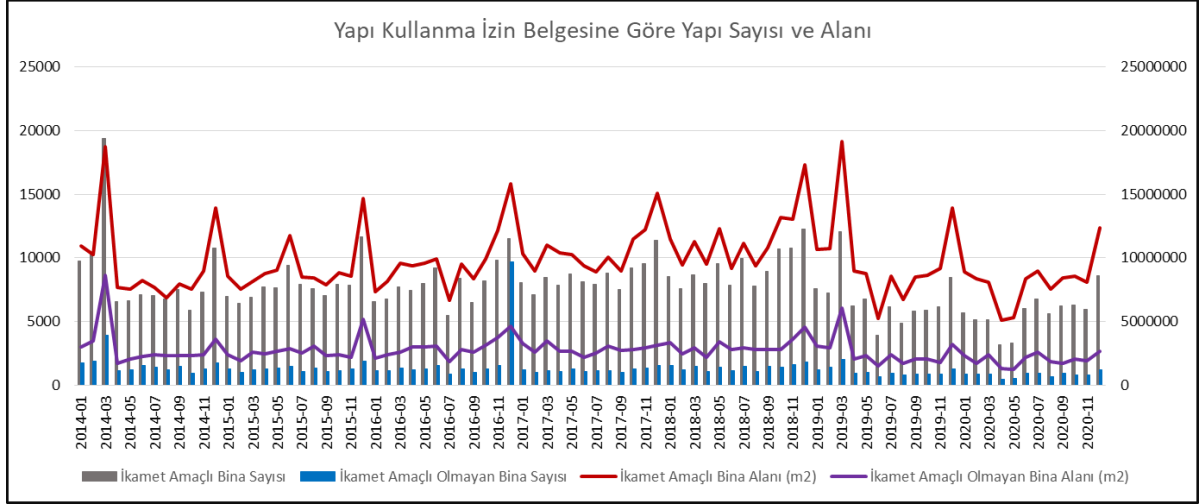
yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



2014 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 124.510 yapı için toplam 152.869.154m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2015 yılında yapı sayısı 110.204'e, yapı alanı 143.105.650m<sup>2</sup>'ye düşmüştür. 2016 yılında hafif bir yükseliş ile 111.383 yapı ve toplam 151.305.780m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2017 yılında yine hafif yükselişle 118.802 yapı ve toplam 163.356.035m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2018 yılında hem yapı sayısında hem de yapı alanında %7' oranında artış sağlanarak toplam 127.117 yapı ve 174.607.255m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2019 yılına gelindiğinde ise 2018 yılında düzenlenen yapı ruhsatlarına kısmen paralel olarak düşüş yaşanmış olup 93.891 yapı ve toplam 150.107.267m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2020 yılında 77.698 yapı ve toplam 121.947.196m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2021 yılının ilk altı aylık döneminde ise 2020 yılına benzer şekilde 39.287 yapı ve 57.056.604m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

2014 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %84,38'ini ikamet amaçlı binalar, %15,62'sini ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %76,11'ini ikamet amaçlı binalar, %23,89'unu ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. 2015 yılında yapı sayısının %86,11'ini, yapı alanının %77,37'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,89'unu, yapı alanının %22,63'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2016 yılında ise yapı sayısının %80,47'sini, yapı alanının %76,97'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %19,53'ünü, yapı alanının %23,03'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2017 yılında ise yapı sayısının %87,89'unu, yapı alanının %78,90'ını ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %11,11'ini, yapı alanının %21,10'unu ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2018 yılında yapı sayısının %86,85'ini, yapı alanının %79,00'unu ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,15'ini, yapı alanının %21,00'ini ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2019 yılında yapı sayısının %86,46'sını, yapı alanının %79,25'ini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,54'ünü, yapı alanının %20,75'ini ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2020 yılında yapı sayısının %87,37'sini, yapı alanının %80,37'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %12,63'ünü, yapı alanının %19,63'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. Yıllar itibari ile kullanım amacına göre yapı alanı oranları denklik gösterirken, yapı sayısı oranları değişiklik göstermektedir. 2017, 2018 ve 2019 yılında düzenlenen yapı ruhsatları dikkate alındığında 2020 yılı ve 2021 yılı için yapı kullanma izin belgelerinde düşüş yaşanacağı muhakkaktır.

Kullanım amacına göre 2014 ile 2020 yıllarına ilişkin ay bazında yapı kullanma izin belgesi alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.

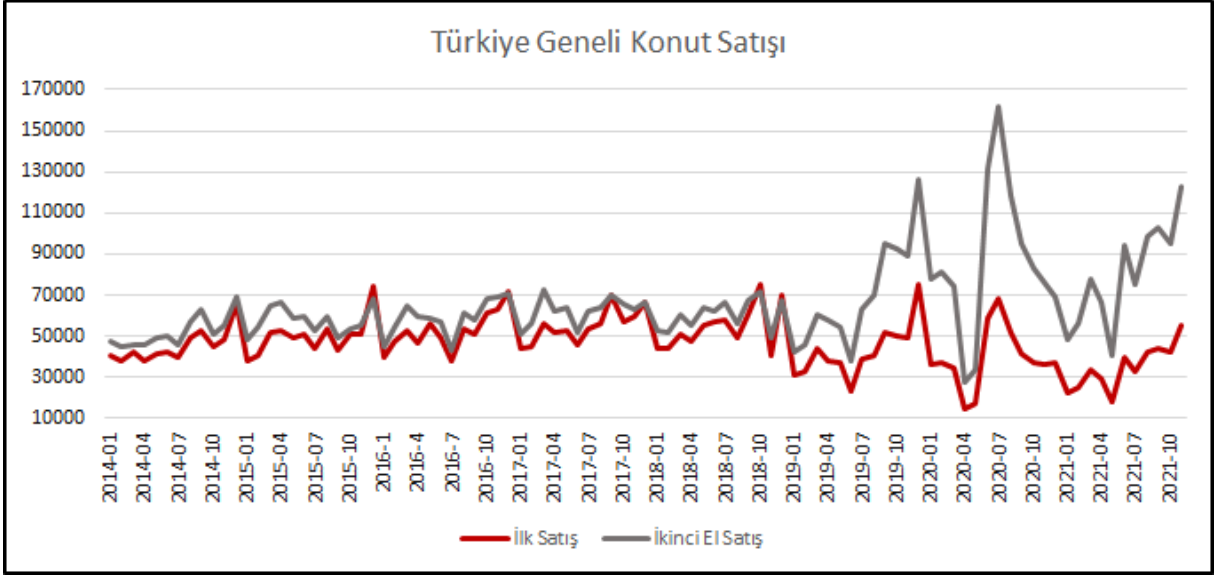


Türkiye genelinde konut satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yılsonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir.

Türkiye genelinde 2014 yılı içerisinde toplam 1.165.381 adet, 2015 yılında 1.289.320 adet, 2016 yılında

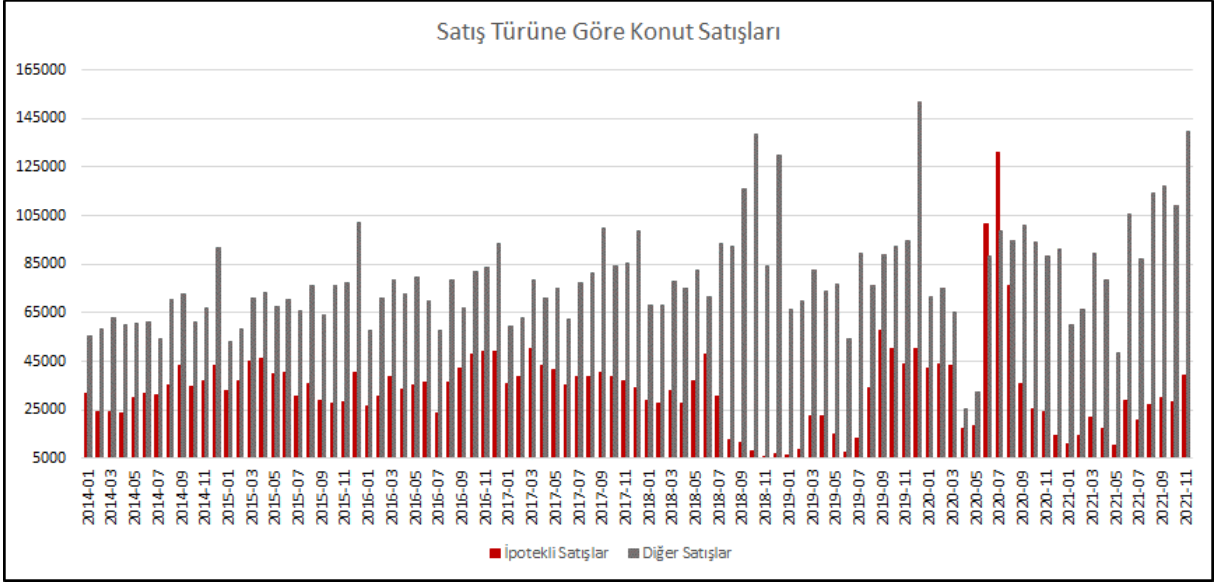
1.341.453 adet, 2017 yılında 1.409.314 adet, 2018 yılında 1.375.398 adet, 2019 yılında 1.348.729 adet, 2020 yılında 1.499.316 adet konut satışı yapılmıştır. 2021 yılı ilk onbir ayında ise 1.265.353 adet konut satılmıştır. Geçmiş yıllarda konut satış artış hızı daha yüksek iken 2016 ve 2017 yılında artış hızında düşüş yaşanmış, 2018 ve 2019 yılında bu oran negatife dönmüştür. 2020 yılında ise tekrar pozitifte dönmekle birlikte %11,17 oranında artış yaşanmıştır. Bunun sebebi ise 2020 yılı ortasında, kredi faiz oranlarında yapılan çok ciddi indirim ve kampanyalardır. 2014 – 2018 yıllarını kapsayan beş yılın ortalamasına bakıldığında, konut satışlarının ortalama olarak %53 oranında ikinci el satış olarak gerçekleştiği görülmektedir. Yıllar itibari ile bu ortalamadan sapma  $\pm 1$  puan olarak gerçekleşmiştir. Ancak bu oran 2019 yılında %62 seviyesine, 2020 yılında %69 seviyesine çıkarak ortalamadan ciddi oranda sapma yaşandığı belirlenmiştir. 2021 yılının ilk onbir aylık döneminde ikinci el satışların oranı %70 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılından itibaren 2021 yılı ilk onbir ayına ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konut satışlarında 2018 yılı Ağustos ayı itibari ile konut satış durumuna göre yapılan tercihte ikinci el satışa eğilimin arttığı görülmektedir.





Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %33,5'ini ipotekli satışlar oluştururken 2018 yılı itibari ile bu ortalama bozulmuştur. 2018 yılında konut satışlarının %20'si, 2019 yılında %25'i ipotekli satış olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında bu oran %38 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılının ilk onbir ayında tekrar düşüş göstererek %20 seviyesinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda belirleyici unsur kredi faiz oranlarıdır. 2020 yılı ortasında yapılan kredi faiz oranı indirimi sebebi ile ipotekli satış işlemlerinin oranı artış göstermiştir. 2020 yılı ikinci yarısında ve 2021 yılında kredi faizlerinde artış yaşanması sebebi ile ipotekli konut satış oranı düşüş göstermiştir. 2015 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %10,64 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %11,47 oranında artmıştır. 2016 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %4,04 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %3,48 oranında artmıştır. 2017 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %5,06 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %5,25 oranında artmıştır. 2018 yılında konut satışları %2,41 oranında düşüş gösterirken ipotekli konut satışları %41,5 oranında düşüş göstermiştir. 2019 yılında konut satışları %1,94 oranında düşüş gösterirken ipotekli konut satışları %20 oranında artış göstermiştir. 2020 yılında konut satışları %11,17 oranında artış gösterirken ipotekli konut satışları %72,43 oranında artış göstermiştir. 2021 yılının ilk onbir aylık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre konut satışlarında %9,20 düşüş yaşanırken, ipotekli konut satışlarında %55,38 oranında düşüş yaşanmıştır.

Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yıllar itibari ile farklı dağılımlar göstermektedir. 2018 yılı Temmuz ayı itibari ile ipotekli satışlarda çok ciddi düşüş yaşandığı ve 2020 yılı ortasında çok ciddi yükseliş yaşadığı açıkça görülmektedir.



## 5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 5.1. İstanbul İli

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içerisinde, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İstanbul sınırları içerisinde 39 adet ilçe yer almaktadır. Yaklaşık 5.712 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, tarihi boyunca 4 imparatorluğa başkentlik etmiştir.

İstanbul İli, Türkiye'nin ekonomik açıdan en önemli ve en yoğun nüfusa sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 31.12.2020 tarihi itibarıyla ilin nüfusu 15.462.452 kişi olarak gerçekleşmiştir. İstanbul nüfusu ile New York ve Şangay'dan sonra dünyadaki en kalabalık 7. şehridir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük paya sahiptir. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi saferi yoktur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yüzde 27'sini oluşturur. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının,

ulaşım firmalarının ve yayinevlerinin ise tamamına yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir.

İstanbul, Türk ekonomisinin en mühim merkezidir. Bir nevi belkemiği, beyni ve kalbidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40 ı sanayi, % 30 u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece % 1 dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37 si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye'nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye'ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul'dan giriş yapmaktadır. İhracatın beşte biri ve ithalatın üçte biri İstanbul'dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye'nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul'dadır.

Tarih boyunca çok farklı kültürlere ve toplumlara ev sahipliği yapan İstanbul ilinin hemen hemen her bölümünde tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseleri sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Kentin sahip olduğu bu tarihsel nitelik sayesinde, tarih turizminin en yoğun yaşandığı illerin başında gelir. İstatistiklere göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

## 5.2. Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, mücavir alanıyla birlikte 48.000m<sup>2</sup> yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkon diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır. 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçe nüfusu 474.514 kişidir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmaktadır.

Kartal ilçesinin sosyo-kültürel yapısı çeşitlilik gösterir. Bunda iç göçün ve buna bağlı olarak artan nüfusun etkisi büyüktür. Cumhuriyetin erken yıllarında endüstriyel bir bölge olarak tasarlanan ve gelişen Kartal, özellikle 80'lerden sonra, İstanbul'un merkezi yaşama alanlarından birine dönüştü. Buna bağlı olarak kültürel yaşam da hızla gelişti. Hasan Ali Yücel ve Kartal Bülent Ecevit Kültür Merkezleri Kartal'ın merkezinde faaliyet sürdürürken, merkez dışındaki yerleşim yerlerinde ikamet eden vatandaşların ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla Hürriyet, Uğur Mumcu, Soğanlık ve Yakacık mahallelerinde de kültür merkezleri inşa edilmiştir.

2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yükseköğrenim kurumudur. Aynı zamanda Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un

en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine motor, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otopan ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Marmaray ve Metro olmak üzere raylı sistemler ile de ulaşım sağlanabilir.

Yıldız Teknik Üniversitesi'nin Mayıs 2013 tarihinde yaptığı ankette, Bakırköy, Adalar ve Kadıköy'le birlikte halkın kendini en güvende hissettiği dört ilçeden biri olmuştur. Son yıllarda ilçede yapılan büyük ölçekli rezidanslar nedeniyle demografik yapısında ciddi bir değişim gerçekleşmiştir. Kartal'da ortalama oturma süresi 17,22 yıldır. 1987 yılında Pendik, 1992 yılında Maltepe ve Sultanbeyli ve 2009 yılında Samandıra beldesinin Kartal ilçesinden ayrılması nedeniyle Kartal ilçesinin nüfusunda azalma meydana gelmiştir.

## 6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme raporuna konu gayrimenkuller, Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Meşeli Ayazma Mevkii, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı "Tarla" nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı "Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli taşınmazlardır.

### 6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi

#### 6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri

TAPU KAYIT BİLGİLERİ TABLOSU			
İL	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇE	KARTAL	ADA	2370
MAHALLE / KÖY	ÇAVUŞOĞLU	PARSEL	TABLO-1
MEVKİİ	MEŞELİ AYAZMA	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	TABLO-1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TABLO-1		
BLOK / GİRİŞ NO	-	ARSA PAYI	1/1
KAT NO	-	CİLT NO	TABLO-1
BAĞ. BLM. NO	-	SAYFA NO	TABLO-1
BAĞ. BLM. NİTELİĞİ	-		
MALİK			TAPU TARİHİ
TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKET			11.06.2015
			YEVMIYE NO
			14180

TABLO-1					
ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAYFA NO
2370	350	ARSA	322,68	5	451
	612	TARLA	2.180,00	23	2244
	623	ARSA	428,00	24	2309
	624	ARSA	441,00	24	2310
	625	ARSA	441,00	24	2311
	626	ARSA	446,00	24	2312
	627	ARSA	449,00	24	2313
	628	ARSA	449,00	24	2314
	638	ARSA	20.981,64	25	2413
	672	ARSA	39.263,61	27	2643
	727	ÜÇ KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN	2.290,00	24	2301
	763	ÜÇ KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN	1.979,19	56	5481

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı Web Tapu Sistemi üzerinden, 06.12.2021 tarihi itibari ile barkotlu olarak temin edilen değerlendirme konusu taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri (Ek-2) ekte sunulmuştur. Tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtların olduğu belirlenmiştir.

#### Şerhler Hanesinde:

- Bila tarih ve yevmiye numarası ile "Mecurdur. 10.08.1930" (2370 ada 638 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)
- 18.03.1966 tarih ve 1396 yevmiye numarası ile "İST. ELKTRİK TRAMVAY VE TÜNEL İŞLETMERİ UMUM MÜD.LEHİNE 15 YIL MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1396" (2370 ada 638 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)
- Bila tarih ve yevmiye numarası ile "KONTRAT TESCİLİ 08/01/1946 Y.16" (2370 ada 638 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)
- 27.09.1971 tarih ve 10458 yevmiye numarası ile "İ.E.T.T. İŞLETMESİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 15 SENE MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ ŞERHİ: 27/09/1971 YEV: 10458" (2370 ada 672 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)

#### Beyanlar Hanesinde:

- 19.03.2013 tarih ve 5415 yevmiye numarası ile "İmar düzenlemesine alınmıştır." (Tüm taşınmazların tapu kayıtları üzerinde)
- Bila tarih ve yevmiye numarası ile "398 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYNİNDE MÜŞTEREKTİR" (2370 ada 727 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)
- 19.09.1961 tarih ve 3155 yevmiye numarası ile "398 PARSEL 1872 İLA 1893 SAHİFELERDEKİ PARSELLER BEYANINDA MÜŞTEREKTİR 19/09/1961 Y:3155" (2370 ada 763 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)

### **İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:**

- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

### **Rehinler Hanesinde:**

- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

### **6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki**

\* 2370 ada 672 parselin tapu kayıtlarında, "İ.E.T.T. İŞLETMESİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 15 SENE MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ ŞERHİ: 27/09/1971 YEV: 10458" kira şerhi bulunmaktadır. Şerh, içeriğinde belirtildiği üzere 15 sene olup sürenin dolduğu bu nedenle şerhin terkin edilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Dolayısı ile bu beyan kaydı, taşınmazın satışına engel oluşturmamaktadır.

\* 2370 ada 638 parselin tapu kayıtlarında, "İST. ELKTRİK TRAMVAY VE TÜNEL İŞLETMESİ UMUM MÜD. LEHİNE 15 YIL MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1396" kira şerhi bulunmaktadır. Şerh, içeriğinde belirtildiği üzere 15 sene olup sürenin dolduğu bu nedenle şerhin terkin edilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Dolayısı ile bu beyan kaydı, taşınmazın satışına engel oluşturmamaktadır.

### **6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıda belirtilen değişiklikler meydana gelmiştir.

\* 2370 ada 672 parselin tapu kayıtlarında "26.12.2019 tarih ve 34731 yevmiye numarası ile Kamu Haczi: ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/12/2019 tarih 1151088 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 4653.74 TL (Alacaklı: Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü)" şerhinin olduğu görülmüştür.

\* 2370 ada 672 parselin tapu kayıtlarında "26.12.2019 tarih ve 34731 yevmiye numarası ile Kamu Haczi: ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/12/2019 tarih 1151088 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 4653.74 TL (Alacaklı: Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü)" şerhinin terkin edilmiş olduğu görülmüştür.

Diğer taşınmazların son üç yılda mülkiyet haklarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Bu rapor, gayrimenkullerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.



### 6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

#### 6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi

Kartal Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen imar paftası örnekleri (Ek-3) ve 07.12.2021 tarihinde yapılan araştırmalara göre; değerlendirme konusu parsellerin 28.09.2015 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında ve 12.07.2018 tarihli plan notlarındaki değişikliğe göre; 2370 ada 350-612-623-624-625-626-627-628-638 ve 672 parsellerin S-9 bölgesinde, 2370 ada 727 ve 763 parsellerin S-10 bölgesinde kaldıkları, 1/1000 ölçekli planlarının hazırlandığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi onayına sunulduğu bilgisi edinilmiş olup planların ne zaman onaylanacağına dair kesin bir tarihin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazlar, 1/5000 ölçekli plana göre;

- 350 parsel; TİCTK-1 olarak nitelendirilen "Ticaret, Turizm, Konut" alanında,
- 612 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 623 parsel; kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 624 parsel; kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 625 parsel; Park alanında,
- 626 parsel; kısmen Park, kısmen Eğitim Tesis alanında,
- 627 parsel; kısmen Yol, kısmen Park, kısmen Eğitim Tesis alanında,
- 628 parsel; Park alanında,
- 638 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 672 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol, kısmen Eğitim Tesis alanında,
- 727 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Yol alanında,
- 763 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Yol alanında kalmaktadır.

\* Değerleme konusu 2370 ada 350 parsel sayılı taşınmazın, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca, parselde üzerinde 2 adet Londra Çınarı bulunması nedeni ile 24.04.2011 tarih ve 3317 sayılı Koruma Kurul Kararı doğrultusunda Korunması Gereken Kültür Varlığı olarak tescil edildiği bilgisi edinilmiştir.

\* 13.07.2017 tarih ve 1161 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile TİCTK-1 alanlarında kalan parsellerin yapılaşma şartları hakkında "TAKS:0.40 ve Emsal:1.80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değerine 0.20 ilave edilerek uygulama yapılacaktır." denilmektedir. Bu ibare 14.02.2018 tarih 2017/574 Esas Numaralı İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin Yürütmeyi Durdurma Kararı ile iptal edilmiş olup 12.07.2018 tarih ve 1182 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile TİCTK-1 alanlarında kalan parsellerin yapılaşma şartları hakkında "Bu alanda yoğunluk 500 ki/ha'dır. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha'dır." denilmektedir. Yoğunluğa göre oluşturulan yapılaşma şartlarında "Emsal" değeri aşağıdaki TABLO-2 de hesaplanmıştır.

TABLO-2					
Parselin Kullanım Fonksiyonu	Yoğunluk Bilgileri				Hesaplanan Emsal Değeri
	Kişi Sayısı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yoğunluk (ki/m <sup>2</sup> )	Kişi Başına Düşen İnşaat Hakkı (m <sup>2</sup> )	
TİCTK-1 (Konut, Yüksek Nitelikli Konut, Rezidans Fonksiyonlu)	500,00	10.000,00	0,05	35,00	1,75
TİCTK-1 (Ticaret, Turizm, Turizm+Ticaret Fonksiyonlu)	550,00	10.000,00	0,06	35,00	1,93

\* Parsellerde yapılacak DOP kesintilerinin maksimum %45 olacağı ve bu kesintilerin, parsellerin tapu alanlarından değil, kök parcel alanları üzerinden yapılacağı bilgisi edinilmiştir. İlgili belediyeden temin edilen, değerlendirme konusu taşınmazların kök parcel alanları aşağıdaki TABLO-3 de belirtilmiş olup ayrıca TABLO-3 de %45 kesinti sonrasında oluşacak net parcel alanları yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

TABLO-3				
ADA	PARSEL	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )	KÖK PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )	%45 KESİNTİ SONRASI YAKLAŞIK ALAN (m <sup>2</sup> )
2370	350	322,68	323	178
	612	2.180,00	2.180	1.199
	623	428,00	507	279
	624	441,00	522	287
	625	441,00	522	287
	626	446,00	528	290
	627	449,00	532	293
	628	449,00	532	293
	638	20.981,64	20.982	11.540
	672	39.263,61	39.812	21.897
	727	2.290,00	2.290	1.260
	763	1.979,19	2.019	1.110
<b>TOPLAM</b>		<b>69.671,12</b>	<b>70.749</b>	<b>38.913</b>

### Plan Notları:

#### **2. ÖZEL HÜKÜMLER:**

##### **2.1. Etaplama Sınırları:**

Nazım İmar Planı'nda belirtilen alt bölgeler (S1,S2,S3, ...,S12, S13 rumuzlu) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı etaplarını ve bu planlara göre arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmektedir. Planlama alanında (TİCTK-2 alanları hariç) 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 1/5000 ölçekli planda gösterilmiş olan alt bölge sınırları şematik olup alt bölge sınırları 1/1000 ölçekli planda kesinleşecektir. Alt bölgeler arasındaki ve alt bölgeler içindeki 18.madde uygulama etapları arasındaki DOP+KOP alanları farkı %5'i aşamaz.



#### **2.4. Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1):**

- Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu ve eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.
- Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %40'ını aşamaz.
- Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (ikibinbeşyüz) m<sup>2</sup>'dir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (onbin) m<sup>2</sup>'dir.
- Bu alanda yoğunluk 500 ki/ha'dır. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha'dır.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal değeri belirlenen kişi başına düşen inşaat alanı 35m<sup>2</sup> olarak alınacaktır.

#### **6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Konu taşınmazlardan sadece 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup ilgili belediyede bu yapılara ait herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

Bu talepte; Müşteri tarafından taşınmazların sadece arsa/arazi değerlerinin belirlenmesi talep edilmiştir. Bu nedenle 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

#### **6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Değerlemesi yapılan taşınmazdan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup yapılara ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Bu parseller üzerinde yer alan yapıların 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında olduğu ve tüm parseller üzerinde olası yapılacak yeni yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

#### **6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Değerleme konusu taşınmazlar; 28.09.2015 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında yer almakta olup 13.07.2017 tarih ve 1161 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile plan notlarında değişiklikler yapılmış, bu meclis kararı 14.02.2018 tarih 2017/574 Esas Numaralı İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin Yürütmeyi Durdurma Kararı ile iptal edilmiş ve 12.07.2018 tarih ve 1182 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile plan notlarında yeni değişiklik yapılmıştır.

#### **6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ait yasal belgelere dair bilgiler "6.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri" bölümünde ve imar durumuna ait yasal belgelere

dair bilgiler “6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi” bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup yapılara ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Bu taşınmazların tapu kayıtlarında cins tashiinin yapıldığı görülmektedir. Diğer taşınmazlar arsa ve tarla vasıflı olup düzenlenmiş herhangi bir yasal izin mevcut olmayıp, devam eden yasal süreç bulunmamaktadır.

#### **6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Bu rapor, gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

#### **6.3.7. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

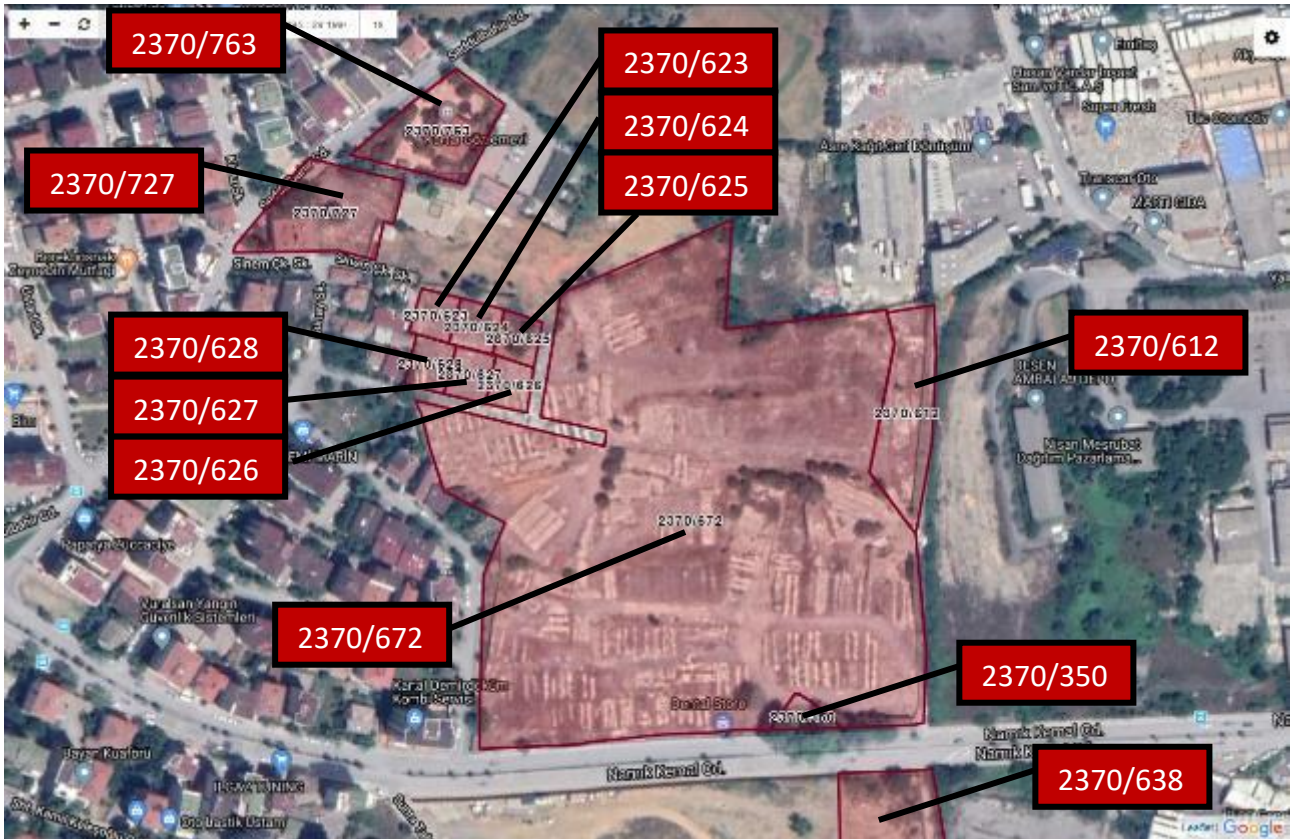
Değerleme konusu taşınmazların, değerlendirme tarihi itibari ile üzerinde geliştirilmiş bir proje mevcut olmayıp, değerlendirme çalışması konu parsellerin tapu kayıtları ve imar durumları dikkate alınarak yapılmıştır. Değerleme konusu parseller için farklı projelerin uygulanması durumunda bulunacak değerler farklı olabilecektir.

#### **6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırlarında yer almaktadırlar. Konu taşınmazlardan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup tam olarak Çavuşoğlu Mahallesi, Seddülbahir Caddesi, No:20 (727 parsel) ve No:22 (763 parsel) Kartal / İSTANBUL adresinde yer almaktadırlar. Değerleme konu taşınmazlar birbirlerine çok yakın konumdadırlar.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 2370 adanın tamamında imar planlarının bulunmadığı tespit edilmiş olup bu ada içerisinde boş parseller, apartman tarzı konut yapılaşmaları bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede ayrıca az sayıda dumansız sanayi yapıları ve depolama tesisleri bulunmaktadır. Taşınmazlara yakın konumda İETT Genel Müdürlüğü Yunus Garajı, Kartal Gözlemevi, Dragos Botanik Parkı, Kartal Yunus Stadı, AYEDAŞ Kartal Trafo Merkezi ve Türk Kızılay Kartal Anadolu Lisesi gibi röper noktaları bulunmaktadır.









## 6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri

Rapor konusu taşınmazlardan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup ilgili belediyede bu taşınmazlar üzerindeki yapılara ait herhangi bir ruhsat veya proje bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu diğer taşınmazlar ise arsa ve tarla nitelikli olup, üzerlerinde mevcut herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Parsellerin tamamı birbirlerine yakın konumda yer almaktadırlar.

### 6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

2370 Ada 350 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Namık Kemal Caddesi üzerinde konumlu olup boş durumdadır. Parsel geometrik olarak kısmen üçgen bir şekle sahip olup topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 322,68m<sup>2</sup> alanlı, arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel, Namık Kemal Cadesine yaklaşık 33,66m cephesi bulunmaktadır. Parselin güney cephesinde, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca, 2 adet Londra Çınarı bulunması nedeni ile 24.04.2011 tarih ve 3317 sayılı Koruma Kurul Kararı doğrultusunda Korunması Gereken Kültür Varlığı olarak tescil edildiği bilgisi edinilmiştir.

2370 Ada 612 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup boş durumdadır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 2.180,00m<sup>2</sup> alanlı, tarla vasıflı taşınmazdır. Parsel zemininin beton ile kaplı olduğu dış cephelerinin de duvar ile çevrili olduğu görülmüştür.

2370 Ada 623, 624, 625, 626, 627 Ve 628 Parsel Sayılı Taşınmazlar; mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup boş durumdadır. Parseller geometrik olarak kare bir şekle sahip olup topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parseller birbirine komşu durumda konumlandıkları. 623 parsel 428,00m<sup>2</sup> alanlı, 624 parsel 441,00m<sup>2</sup> alanlı, 625 parsel 441,00m<sup>2</sup> alanlı, 626 parsel 446,00m<sup>2</sup> alanlı, 627 parsel 449,00m<sup>2</sup> alanlı ve 628 parsel 449m<sup>2</sup> alanlı olup tüm taşınmazlar arsa vasıflı taşınmazlardır. Parsellerin zemininin beton ile kaplı olduğu, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

638 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Namık Kemal Caddesine cepheli olup caddenin güneyinde konumlandırılmıştır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 20.981,64m<sup>2</sup> alanlı, arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel zemininin beton ve toprak ile kaplı olduğu, üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

672 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Namık Kemal Caddesine cepheli olup caddenin kuzeyinde konumlandırılmıştır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 39.263,61m<sup>2</sup> alanlı, arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel zemininin beton ve toprak ile kaplı olduğu, üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

727 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Seddülbahir Caddesine cepheli konumdadır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 2.290m<sup>2</sup> alanlı, Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman vasıflı taşınmazdır. Parselin üzerinde yerinde ve dışarıdan yapılan incelemelerde, zemin + 2 normal kat olmak üzere 3 katlı bina bulunduğu görülmüş olup bu yapıya ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve projenin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Müşterinin isteği üzerine taşınmazların incelemesi dışarıdan yapılmış olup gerekli inceleme ve ölçümler yapılamamıştır.

763 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Seddülbahir Caddesine cepheli konumdadır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 1.979,19m<sup>2</sup> alanlı, Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman vasıflı taşınmazdır. Parselin üzerinde yerinde ve dışarıdan yapılan incelemelerde, zemin + 2 normal kat olmak üzere 3 katlı bina bulunduğu görülmüş olup bu yapıya ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve projenin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Müşterinin isteği üzerine taşınmazların incelemesi dışarıdan yapılmış olup gerekli inceleme ve ölçümler yapılamamıştır.

Taşınmazın Niteliği	:	Arsa ve Tarla
Mevcut İmar Durumu	:	Plansız
Topografik Yapı	:	Düz – Hafif Eğimli
Kanalizasyon	:	Şebeke
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Doğalgaz	:	Şebeke
Telekom Hizmetleri	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Mevcut Değil
Hidrofor	:	Mevcut Değil
Yangın Tesisatı	:	Mevcut Değil
Asansör	:	Mevcut Değil
Otopark	:	Mevcut Değil
Sığınak	:	Mevcut Değil
Su Deposu	:	Mevcut Değil
Yangın Merdiveni	:	Mevcut Değil
Taşıyıcı Sistemi	:	Mevcut Değil
Döşeme	:	Mevcut Değil
Dış Cephe	:	Mevcut Değil

## 7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

Bu talepte; 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yer alan yapılara ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamakta olup, müşterinin talebi doğrultusunda bu taşınmazların yer görme işlemleri dışarıdan yapılmış olduğundan, parseller üzerinde yer alan yapıların gerekli inceleme ve ölçümleri yapılamamıştır.

### 7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

#### Olumlu Faktörler

- Bölgenin alt yapı hizmetlerinin tamamlanmış olması,
- Parsellerin merkezi konumda yer almaları,
- Ulaşımın kolay olması.

#### Olumsuz Faktörler

- 1/1000 ölçekli planların bulunmaması,
- Kısmen eğimli arazi yapısına sahip olmaları,
- Hazırlanmakta olan 1/1000 ölçekli planlar doğrultusunda %45 oranında terklerinin olabileceği,
- 727 ve 763 parseller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir ruhsat ve projenin bulunmaması,
- Ülke genelinde, gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

### 7.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri

Konu taşınmazların değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bölgede taşınmazlara benzer nitelikte satılık emsallerin mevcut olması sebebi ile “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”, gayrimenkulün gelir getiren/getirebilecek nitelikte olması sebebi ile “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

### 7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Değerleme çalışmasında aşağıda belirtilen hususların geçerliliği varsayılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Emsal karşılaştırma analizinde, pazarlık payı %0 ile %25 aralığında alınmıştır.
- Emsal karşılaştırma analizinde, şerefiye puanları -35 ile +35 aralığında kabul edilmiştir.

### 7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa çıkartılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim satış değeri belirlenmiştir.

#### Satılık Arsa Emsalleri;

##### **1- Century 21 Sava Gayrimenkul – 532 709 7785:**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve plansız alan içerisinde yer alan, ancak 1/5000 ölçekli planlara göre Ticaret + Konut alanında kaldığı ve 1.234m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen taşınmazın 3.750.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.039.-TL/m<sup>2</sup>) Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın büyük bir proje kapsamında olduğu, imar planlarının onaylanmasının beklendiği ve mal sahibinin proje işleri ile uğraşmamak için acil olarak satılması amacı ile bu fiyattan satılığa çıkardığı bilgisi edinilmiş olup emlak yetkilisinin beyanına göre normalde plansız alanda kalan taşınmazların metrekare birim fiyatlarının 4.000.-TL ile 5.000.-TL civarlarında olduğu bilgisi tarafımıza iletilmiştir. (4.500.-TL/m<sup>2</sup>)



### **2- L&C Aile Gayrimenkul – 507 220 6820:**

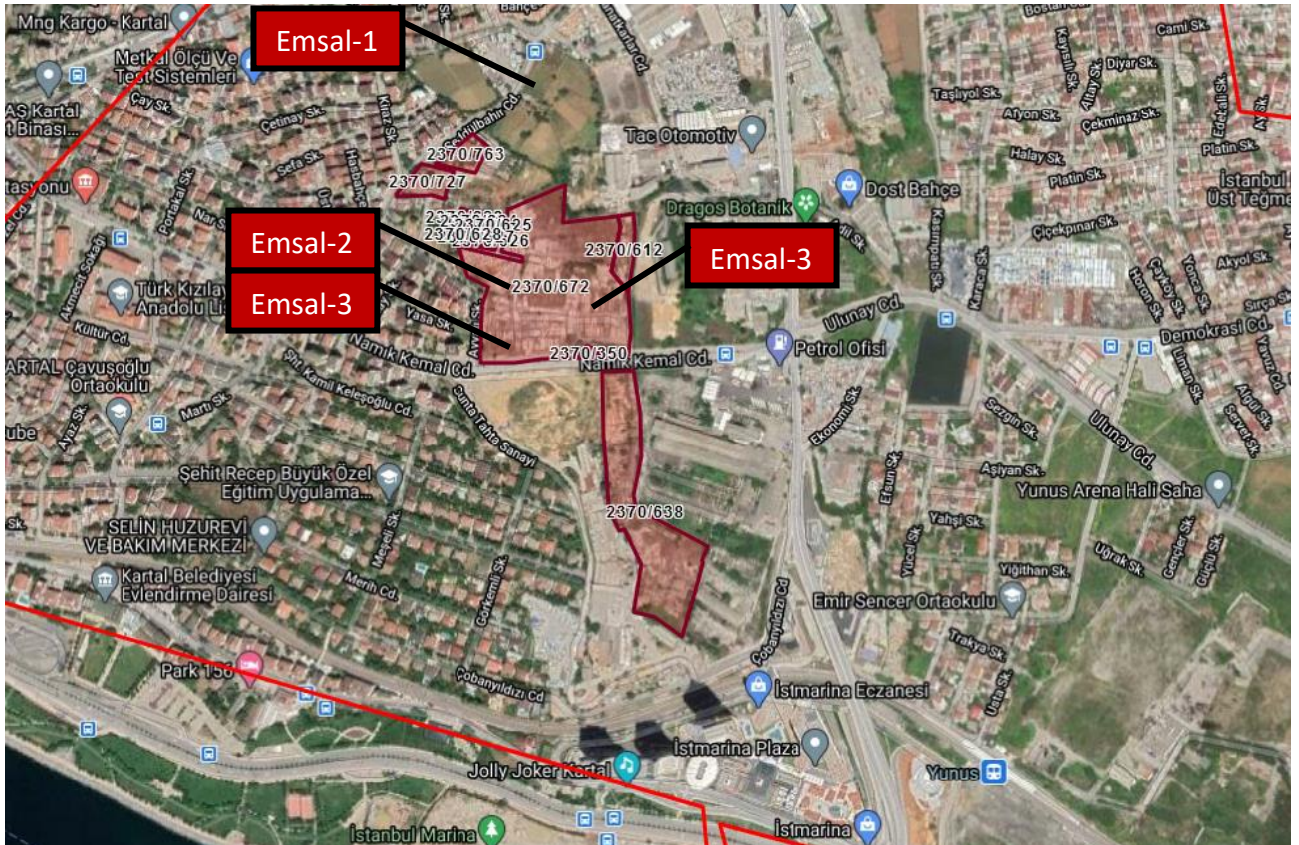
Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 1/1000 ölçekli imar planlarının hazırlanıp onaya sunulmuş olması nedeni ile halihazırda 1/5000 ölçekli planları bulunan arsa nitelikli taşınmazların metrekare birim fiyatlarının 5.000.-TL civarlarında olduğu bilgisi tarafımıza iletilmiştir. (5.000.-TL/m<sup>2</sup>)

### **3- Ak Emlak – 532 686 8178:**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 1/1000 ölçekli imar planlarının hazırlanıp onaya sunulmuş olması nedeni ile halihazırda 1/5000 ölçekli planları bulunan arsa nitelikli taşınmazların metrekare birim fiyatlarının 5.000.-TL - 6.000.-TL civarlarında olduğu bilgisi tarafımıza iletilmiştir. (5.500.-TL/m<sup>2</sup>)

### **4- Çiftçi İnşaat Gayrimenkul – 536 321 9736:**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 1/1000 ölçekli imar planlarının hazırlanıp onaya sunulmuş olması nedeni ile halihazırda 1/5000 ölçekli planları bulunan arsa nitelikli taşınmazların metrekare birim fiyatlarının 5.000.-TL/m<sup>2</sup> - 5.500.-TL/m<sup>2</sup> civarlarında olduğu bilgisi tarafımıza iletilmiştir. (5.250.-TL/m<sup>2</sup>)



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, yüzölçümü, imar durumu ve yapılaşma şartları, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, ana artere ve caddelere yakınlık ve cephe uzunlukları ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.



Bölgede değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumu ile benzer nitelikte, yapılaşma şartlarında ve boş durumda olan parsel sayısının az olması, gayrimenkul piyasasındaki durgunluk ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu taşınmazlar için değer takdiri yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminde, emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile konum ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Son dönemde döviz kurlarında yaşanan artışın, talep edilen değerlere yansıtıldığı ancak kurlardaki düşüşe karşın talep edilen değerlerin değişmediği belirlenmiş olup bu sebep pazarlık payı %10 olarak alınmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazlar için "Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu" aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
2370 ADA / 350-623-624-625-626-627-628 PARSELLER	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m <sup>2</sup> )	449,00	1,00	1,00	1,00	1,00
FİYATI (TL)		5.000	5.500	5.250	4.500
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%
BÜYÜKLÜK	449,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
İMAR HAKLARI (EMSAL)	0	0	0	0	0
İMAR HAKLARI (EMSAL) DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%
LEJAND	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
LEJAND DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	4.809	4.771	5.249	4.961	4.253

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
2370 ADA / 638-672 PARSELLER	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m <sup>2</sup> )	39.264,00	1,00	1,00	1,00	1,00
FİYATI (TL)		5.000	5.500	5.250	4.500
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%
BÜYÜKLÜK	39.264,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		15%	15%	15%	15%
İMAR HAKLARI (EMSAL)	0	0	0	0	0
İMAR HAKLARI (EMSAL) DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	5%	5%
LEJAND	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
LEJAND DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	10%	10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	3.566	3.788	4.166	3.398	2.912

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
2370 ADA / 612-727-763 PARSELLER	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m <sup>2</sup> )	2.180,00	1,00	1,00	1,00	1,00
FİYATI (TL)		5.000	5.500	5.250	4.500
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%
BÜYÜKLÜK	2.180,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%
İMAR HAKLARI (EMSAL)	0	0	0	1,50	1,50
İMAR HAKLARI (EMSAL) DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	5%	5%
LEJAND	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
LEJAND DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	4.100	4.500	4.950	4.489	3.848

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri ve emsallerin pazarlık payları da göz önüne alınarak metrekare birim satış değerleri takdir edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628 parsel numaralı taşınmazların metrekare birim değerinin 4.810.-TL, 2370 ada, 612-727-763 parsel numaralı taşınmazların metrekare birim değerinin 4.100.-TL ve 2370 ada, 638-672 parsel numaralı taşınmazların metrekare birim değerinin 3.565.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

### **Satılık Konut Emsalleri**

#### **1. Demirbaş Gayrimenkul LTD. ŞTİ. – 532 217 3855:**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 5 katlı yeni binanın 1.katında konumlu, 3+1 hacimli ve 130m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.375.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (10.577.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2. London Kartal Estate Agents – 532 777 5220:**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 4 katlı yeni binanın 3.katta konumlu, 2+1 hacimli ve 80m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 800.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (10.000.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3. Baki Gayrimenkul – 533 927 0280:**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 7 katlı yeni binanın 5.katında konumlu, 3+1 hacimli ve 140m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.750.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (12.500.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **4. Re/Max Konsept Gayrimenkul – 551 593 9353:**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 5 katlı yeni binanın 2.katında konumlu, 3+1 hacimli ve 115m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.350.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (11.739.-TL/m<sup>2</sup>)



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, alan ve konumlu buldukları katlara, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, manzarası ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme konusu parseller üzerinde yapılacak bir inşaatın binanın 3.katında konumlu 100m<sup>2</sup> alanlı olarak düşünülen taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile kat ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulabilecek olan konut üniteleri için “Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
KONUT	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m <sup>2</sup> )	100,00	130,00	80,00	140,00	115,00
FİYATI (TL)		1.375.000	800.000	1.750.000	1.350.000
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%
KAT	3	1	3	5	2
KAT DÜZELTMESİ (%)		-5%	0%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	100,00	130,00	80,00	140,00	115,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		-5%	5%	-10%	0%
BİNA YAŞI	0	0	0	0	0
BİNA YAŞI DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	10.496	10.495	8.550	12.375	10.565

Buna göre, değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulacak konut ünitelerinin ortalama metrekare birim değerinin 10.500.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

### Satılık Ofis Emsalleri

#### **1. Re/Max Fenomen Gayrimenkul – 507 486 8611:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu yeni binanın bahçe katında konumlu, 1+0 hacimli ve 65m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.200.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (18.462.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2. Re/Max Sonuç Gayrimenkul – 536 914 8536:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu 25-30 yaşlarındaki binanın 6.katında konumlu, 5+1 hacimli ve 160m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 2.150.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (13.438.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3. Hedef Danışmanlık – 532 766 3847:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu 3 yaşındaki binanın 1.katında konumlu, 1+0 hacimli ve 77m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.200.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (15.584.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **4. Sahibinden Satılık – 533 272 0034:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu 15-20 yaşlarındaki binanın 1.katında konumlu, 1+0 hacimli ve 40m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 360.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (9.000.-TL/m<sup>2</sup>)





Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, alan ve konumlu buldukları katlara, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, manzarası ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme konusu parseller üzerinde yapılacak bir inşaattaki binanın 5.katında konumlu 60m<sup>2</sup> alanlı olarak düşünülen taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile kat ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulabilecek olan ofis üniteleri için "Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu" aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
OFİS	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m <sup>2</sup> )	60,00	65,00	160,00	77,00	40,00
FİYATI (TL)		1.200.000	2.150.000	1.200.000	360.000
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%
KAT	5	Bahçe Katı	6	1	1
KAT DÜZELTMESİ (%)		-15%	0%	-5%	-5%
BÜYÜKLÜK	60,00	65,00	160,00	77,00	40,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		0%	-10%	0%	5%
BİNA YAŞI	0	0	25-30	3	16-20
BİNA YAŞI DÜZELTMESİ (%)		0%	-25%	-5%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	15.123	19.108	16.629	15.464	9.292

Buna göre, değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulacak ofis ünitelerinin metrekare birim değerinin 15.100.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

### **Satılık Dükkan Emsalleri**

#### **1. Yılmaz İnşaat – 532 230 9796:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu yeni binanın zemin katında tek hacimden ibaret ve 100m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 2.300.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (23.000.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2. Özselvi Yapı İnşaat – 532 051 2849:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu yeni binanın zemin katında tek hacimden ibaret ve 160m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 3.970.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (24.813.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3. Re/Max Konsept Gayrimenkul – 551 593 9353:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu yeni binanın zemin katında tek hacimden ibaret ve 75m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.200.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (16.000.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3. Vip Star Gayrimenkul – 543 390 1310:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu 20-25 yaşlarındaki binanın zemin katında tek hacimden ibaret ve 45m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 920.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (20.444.-TL/m<sup>2</sup>)





Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, alan ve konumlu buldukları katlara, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, manzarası ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme konusu parseller üzerinde yapılacak bir inşaatın zemin katında konumlu 100m<sup>2</sup> alanlı olarak düşünülen taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile kat ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulabilecek olan dükkan üniteleri için “Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
DÜKKAN	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m <sup>2</sup> )	100,00	100,00	160,00	75,00	45,00
FİYATI (TL)		2.300.000	3.790.000	1.200.000	920.000
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%
KAT	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KAT DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	100,00	100,00	160,00	75,00	45,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		0%	-5%	5%	10%
BİNA YAŞI	0	0	0	0	20-25
BİNA YAŞI DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	-20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	19.159	20.700	22.385	13.680	19.872

Buna göre, değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulacak dükkan ünitelerinin metrekare birim değerinin 19.100.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

## 7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, kiralık arsa emsali, az ve tutarsız olduğundan dolayı Kira Değer Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

## 7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile konu parseller için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

## 7.8. Değerleme Yöntemleri

### 7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Rapora konu taşınmazların değeri belirlenirken "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucu elde edilen emsal bilgileri ile konu taşınmazların özellikleri dikkate alınarak arsa metrekare birim değerleri belirlenmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların, Emsal Karşılaştırma Yöntemi 'ne göre arsa değerleri;



SIRA	ADA	PARSEL	TAPU YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)
1	2370	350	322,68	4.810	1.550.000
2		612	2.180,00	4.100	8.940.000
3		623	428,00	4.810	2.060.000
4		624	441,00	4.810	2.120.000
5		625	441,00	4.810	2.120.000
6		626	446,00	4.810	2.145.000
7		627	449,00	4.810	2.160.000
8		628	449,00	4.810	2.160.000
9		638	20.981,64	3.565	74.800.000
10		672	39.263,61	3.565	139.975.000
11		727	2.290,00	4.100	9.390.000
12		763	1.979,19	4.100	8.115.000
<b>TOPLAM</b>			<b>69.671,12</b>		<b>255.535.000</b>

olarak takdir edilmiştir.

### 7.8.2. Maliyet Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlardan 2370 ada 727 ve 763 parseller haricindeki taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma olmaması ve 2370 ada 727 ve 763 parseller üzerindeki yapıların değerlemede dikkate alınmaması talep edilmiş olması nedeniyle, değerlendirme çalışmasında Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

### 7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların arsa değerlerinin belirlenmesinde ikinci bir yöntem olarak "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır.

Parsellerin birbirine yakın konumlu olmaları ve 1/5000 ölçekli plan notlarında elde edilen veriler gibi durumlar dikkate alınarak "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" hesaplamaları tüm parseller için %45 oranında yapılabilecek olan kök parsel alan kesintileri dikkate alınarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu parseller üzerinde 1/5000 ölçekli plan notlarında belirtilen yoğunluk durumuna göre yapılaşma şartları dikkate alınarak tarafımızdan proje geliştirilerek arsa metrekare birim değeri belirlenmiştir.

Parselin Kullanım Fonksiyonu	Yoğunluk Bilgileri				Hesaplanan Emsal Değeri
	Kişi Sayısı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yoğunluk (ki/m <sup>2</sup> )	Kişi Başına Düşen İnşaat Hakkı (m <sup>2</sup> )	
TİCTK-1 (Konut, Yüksek Nitelikli Konut, Rezidans Fonksiyonlu)	500,00	10.000,00	0,05	35,00	1,75
TİCTK-1 (Ticaret, Turizm, Turizm+Ticaret Fonksiyonlu)	550,00	10.000,00	0,06	35,00	1,93

ADA	PARSEL	TAPU YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	KÖK PARSEL YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	%45 KESİNTİ SONRASI YAKLAŞIK YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
2370	350	322,68	323,00	178
	612	2.180,00	2.180,00	1.199
	623	428,00	507,00	279
	624	441,00	522,00	287
	625	441,00	522,00	287
	626	446,00	528,00	290
	627	449,00	532,00	293
	628	449,00	532,00	293
	638	20.981,64	20.982,00	11.540
	672	39.263,61	39.812,00	21.897
	727	2.290,00	2.290,00	1.260
	763	1.979,19	2.019,00	1.110
<b>TOPLAM</b>		<b>69.671,12</b>	<b>70.749,00</b>	<b>38.913</b>

Kök parsel alanlarından olası %45 oranında kesinti yapılması ve plan notlarında yer alan yoğunluk durumu dikkate alınarak projenin alan hesabı yapılmıştır. Buna göre parsellerin %45 kesinti sonrası kalan alanları toplamı yaklaşık 38.913m<sup>2</sup> ve yoğunluk durumuna göre parsellerin "Konut" fonksiyonlu olarak projelendirilmesi durumunda Emsal:1.75 olarak hesaplanmıştır. Bu veriler doğrultusunda parsel üzerinde; 15.565m<sup>2</sup> toplam taban oturumuna, 68.098m<sup>2</sup> emsal alanına ve 78.313m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip Ticaret + Konut projesi geliştirilmiştir. Projede otopark, sığınak, depo, teknik alanlar ve diğer ortak alanların toplam 46.696m<sup>2</sup> olacağı ve toplam inşaat alanının 125.009m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır. Projeye ilişkin alan hesapları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

PROJE ALAN HESAPLARI	
Ada No	2370
Parsel No	350-612-623-624-625-626-627-628-638-672-727-763
Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	38.913,00
Net Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	38.913,00
TAKS (%)	0,40
KAKS (%)	1,75
Taban Alanı (m <sup>2</sup> )	15.565
Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )	68.098
Emsale Dahil Olmayan Satılabilir Alan Oranı (%)	15,00%
Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	78.313
Bodrum Katın Oturum Oranı (%)	60,00%
Bodrum Kat Sayısı	2
Toplam Bodrum Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	46.696
Brüt İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	125.009
Projedeki Konut Oranı (%)	50,00%
Projedeki Ofis Oranı (%)	30,00%
Projedeki Dükkan Oranı (%)	20,00%
Projedeki Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	39.157
Projedeki Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	23.494
Projedeki Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	15.663
Peyzaj+Açık Otopark Alanı (m <sup>2</sup> )	23.348

Geliştirilmiş projenin maliyetinin hesaplanmasında, T.C. Çevre, Şehircilik ve İlim Değişikliği Bakanlığı Mimarlık Mühendislik Hizmet Bedelinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ ile TÜİK tarafından yayımlanmış olan “İnşaat Maliyet Endeksi” verileri dikkate alınmıştır. Tebliğ yayım zamanı olan Mart ayı (endeks 2667,11) ile rapor tarihi itibari ile yayımlanmış son endeks zamanı olan Ekim ayı (320,82) arasında, ikamet amaçlı yapıların inşaat maliyet endeksi arasından %20 artış olduğu hesaplanmıştır. Bu nedenle Bakanlığın tebliğinde belirtilen maliyet değerleri %20 oranında artırılmıştır. Buna göre; projenin toplam maliyeti hesaplanırken, zemin üstünde kalan alanların yapı birim metrekare maliyeti 5-A yapı sınıf ve grubu (2.970.-TL) karşılığı 3.564.-TL, zemin kat ve bodrum kat alanların yapı birim metrekare maliyeti 3-B yapı sınıf ve grubu (1.800.-TL) karşılığı 2.160.-TL olarak alınmıştır. Peyzaj ve açık otopark alanları için birim metrekare maliyeti 1-B yapı sınıf ve grubu (390.-TL) karşılığı 468.-TL olarak alınmıştır. Proje maliyet hesabının detayları “Maliyet Hesapları” tablosunda belirtilmiştir.

<b>MALİYET HESAPLARI</b>			
<b>MALİYET KALEMLERİ</b>	<b>ALAN</b>	<b>BİRİM MALİYET</b>	<b>TOPLAM MALİYET</b>
	m <sup>2</sup>	TL/m <sup>2</sup>	TL
<b>BİNA MALİYETLERİ</b>			
Konut Alanların Yapı Maliyeti	39.157	3.564	139.555.548
Ofis Alanların Yapı Maliyeti	23.494	3.564	83.732.616
Dükkan Alanların Yapı Maliyeti	15.663	2.160	33.832.080
Bodrum Katların Yapı Maliyeti	46.696	2.160	100.863.360
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>			
Peyzaj+Açık Otopark Alanı Maliyeti	23.348	468	10.926.864
<b>TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER</b>			<b>368.910.468</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>			
	<b>ORAN (%)</b>	<b>MALİYET (TL)</b>	
Mimarlık ve Mühendislik Ücretleri	5,0%	18.445.523	
Proje Yönetim Giderleri	3,0%	11.067.314	
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,0%	7.378.209	
Yasal İzinler ve Danışmanlık Hizmetleri Ücretleri	5,0%	18.445.523	
Müteahhit Ücreti	10,0%	36.891.047	
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>			<b>92.227.616</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>			<b>461.138.084</b>
<b>İNŞAAT ALANI BİRİM METREKARE MALİYETİ</b>			<b>3.689</b>

Yapılan hesaplamalara göre projenin toplam maliyeti 461.138.084.-TL, toplam inşaat alanının birim metrekare maliyet değeri 3.689.-TL olarak belirlenmiştir.

Geliştirilen projenin inşaat süreci ve ünitelerin satış süreci ile ilgili;

- Proje inşaatının 5 (beş) yılda tamamlanacağı,
- Proje inşaat maliyetinin tamamının 4 yılda gerçekleşeceği,
- Ünitelerin satışlarının, inşaat süreci dahil, 5 yılda tamamlanacağı,
- Satış ve pazarlama giderinin %2 olacağı,
- Yapılacak yatırım karşılığı geliştirici karının %25 oranında olacağı,
- Net bugünkü değer indirgeme oranının %24,5 olacağı (Risksiz getiri oranı olarak iki yıllık tahvil faiz oranına %1,5 risk primi eklenerek hesaplanmıştır.) varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak geliştirilmiş projede yer alacak konut ünitelerinin ortalama birim metrekare satış değeri 10.500.-TL, ofis ünitelerinin ortalama birim metrekare satış değeri 15.100.-TL ve dükkan ünitelerinin zemin kat ortalama birim metrekare satış değeri 19.100.-TL olarak belirlenmiştir. Yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda projenin "İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu" aşağıda verilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU						
<b>PROJE SATIŞ BİLGİLERİ</b>						
Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	39.157	Konut Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	10.500			
Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	23.494	Ofis Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	15.100			
Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	15.663	Dükkan Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	19.100			
<b>YILLAR</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>TOPLAM</b>
<b>PROJE GELİRLERİ</b>						
<b>Konut Satış Gelirleri</b>						
Konut Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	10.500	11.760	13.171	14.488	15.937	
Konut Satış Değeri Artış Oranı (%)	0,0%	12,0%	12,0%	10,0%	10,0%	
Konut Satış Hızı (%)	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	30,0%	100,0%
Satılan Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	7.831	7.831	7.831	3.916	11.747	39.157
<b>Toplam Konut Satış Geliri (TL)</b>	<b>82.229.700</b>	<b>92.097.264</b>	<b>103.147.369</b>	<b>56.730.662</b>	<b>187.213.533</b>	<b>521.418.528</b>
<b>Ofis Satış Gelirleri</b>						
Ofis Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	15.100	16.912	18.941	20.835	22.919	
Ofis Satış Değeri Artış Oranı (%)	0,0%	12,0%	12,0%	10,0%	10,0%	
Ofis Satış Hızı (%)	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	30,0%	100,0%
Satılan Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	4.699	4.699	4.699	2.349	7.048	23.494
<b>Toplam Ofis Satış Geliri (TL)</b>	<b>70.951.880</b>	<b>79.466.106</b>	<b>88.999.971</b>	<b>48.949.749</b>	<b>161.537.696</b>	<b>449.905.402</b>
<b>Dükkan Satış Gelirleri</b>						
Dükkan Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	19.100	21.392	23.959	26.355	28.991	
Dükkan Satış Değeri Artış Oranı (%)	0,0%	12,0%	12,0%	10,0%	10,0%	
Dükkan Satış Hızı (%)	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	30,0%	100,0%
Satılan Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	3.133	3.133	3.133	1.566	4.699	15.663
<b>Toplam Dükkan Satış Geliri (TL)</b>	<b>59.832.660</b>	<b>67.012.579</b>	<b>75.053.963</b>	<b>41.279.837</b>	<b>136.225.810</b>	<b>379.404.849</b>
<b>TOPLAM PROJE SATIŞ GELİRİ (TL)</b>	<b>213.014.240</b>	<b>238.575.949</b>	<b>267.201.303</b>	<b>146.960.248</b>	<b>484.977.039</b>	<b>1.350.728.779</b>
<b>PROJE GİDERLERİ</b>						
Yıllara Göre Maliyet Oluşum Oranı (%)	40,0%	30,0%	10,0%	20,0%	0,0%	100,0%
Birim Maliyet Artış Oranı (%)	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Proje Geliştirme Maliyeti (TL)	184.455.234	152.175.568	55.797.708	122.754.958	0	515.183.468
Satış - Pazarlama Gideri (TL)	2%	4.260.285	4.771.519	5.344.026	2.939.205	9.699.541
Geliştirici Karı (TL)	25%	53.253.560	59.643.987	66.800.326	36.740.062	121.244.260
<b>TOPLAM GİDERLER (TL)</b>	<b>241.969.079</b>	<b>216.591.074</b>	<b>127.942.060</b>	<b>162.434.225</b>	<b>130.943.801</b>	<b>879.880.239</b>
<b>NAKİT AKIŞLARI (TL)</b>	<b>-28.954.839</b>	<b>21.984.875</b>	<b>139.259.243</b>	<b>-15.473.977</b>	<b>354.033.238</b>	<b>470.848.540</b>
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>24,5%</b>	<b>-23.256.899</b>	<b>14.183.562</b>	<b>72.163.232</b>	<b>-6.440.574</b>	<b>118.357.908</b>
<b>NET BUGÜNKÜ BİRİM DEĞER (TL)</b>						<b>4.497</b>

Buna göre parsellerin tamamının yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda, "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" ile net arsa birim metrekare değerinin ortalama yaklaşık 4.497.-TL, toplam arsa değerinin ise yaklaşık 175.010.000.-TL olabileceği belirlenmiştir. Parseller brüt arsa/arazi metrekare birim değeri ise 2.512.-TL olarak belirlenmiştir. Parsellerin konumları, cepheleri, yüz ölçümleri, yapılaşma hakları dikkate alınarak parsel bazında değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

SIRA	ADA	PARSEL	TAPU YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)
1	2370	350	322,68	3.295	1.065.000
2		612	2.180,00	2.810	6.125.000
3		623	428,00	3.295	1.410.000
4		624	441,00	3.295	1.455.000
5		625	441,00	3.295	1.455.000
6		626	446,00	3.295	1.470.000
7		627	449,00	3.295	1.480.000
8		628	449,00	3.295	1.480.000
9		638	20.981,64	2.442	51.235.000
10		672	39.263,61	2.442	95.880.000
11		727	2.290,00	2.810	6.435.000
12		763	1.979,19	2.810	5.560.000
<b>TOPLAM</b>			<b>69.671,12</b>		<b>175.050.000</b>

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

Değerleme çalışması, taşınmazların arsa değerlerinin belirlenmesi için yapılmış olup üzerlerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar için herhangi bir yasal proje geliştirilmemiştir. Taşınmazların boş arsa değerleri toplamı 207.235.000.-TL takdir edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu parsellerin brüt alanlarına istinaden metrekare birim değerleri ve her bir parselin değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

### 7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar; ana gayrimenkul niteliğinde olup, konu parseller üzerinde kat irtifakı veya mülkiyeti kurulmamış, bağımsız bölüm tescili yapılmamıştır.

Taşınmazların tamamı, Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. mülkiyetinde olup müşterek veya bölünmüş mülkiyet bulunmamaktadır.

### 7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazların, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır.

Değerleme konusu taşınmazların, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, mahalle sınırlarının ortasında konumlandıklarıdır. Bu nedenle söz konusu taşınmazların, halihazırdaki imar durumları dikkate alınarak, yapılaşma haklarının bulunmadığı tespit edilmiş olup bölgede yapılmakta olan 1/1000 ölçekli planlardan sonra taşınmazların imar planları dahilinde yapılaşma haklarının müsaade ettiği ölçüde yapılaşmalarının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

## 8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

### 8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Konu taşınmazların yer aldığı bölgeye ait imar planlarının onay sürecine geçmesi ve son dönemde döviz kurlarındaki artış sebebi ile talep edilen arsa birim değerlerinin çok yükseldiği, arsa satış piyasa değerinin net olarak oluşmadığı, inşaat birim maliyetlerinin artış gösterdiği, malzemelerin tedarik imkanlarının kısıtlı olduğu, bunlara karşılık geliştirilen projelerdeki ünitelerdeki değer artışlarının aynı seviyede olmadığı belirlenmiştir. Bu sebeplerle, kullanılan değerlendirme yöntemlerinde oransal olarak uyumlaştırma yapılmıştır. Taşınmazların yer aldığı bölgede yeterli arsa emsalinin mevcut olmaması, gelir kapitalizasyonu yöntemi ile belirlenen değer, gerçek piyasa değerini daha doğru destekleyeceği dikkate alınarak, gelir kapitalizasyonu yöntemi ile belirlenen değer %60’ı, emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenen değer %40’ı esas alınarak taşınmazların değerleri belirlenmiştir.

SIRA	ADA	PARSEL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ (TL)	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ NİHAİ DEĞER (TL)
1	2370	350	1.550.000	1.065.000	1.260.000
2		612	8.940.000	6.125.000	7.250.000
3		623	2.060.000	1.410.000	1.670.000
4		624	2.120.000	1.455.000	1.720.000
5		625	2.120.000	1.455.000	1.720.000
6		626	2.145.000	1.470.000	1.740.000
7		627	2.160.000	1.480.000	1.750.000
8		628	2.160.000	1.480.000	1.750.000
9		638	74.800.000	51.235.000	60.660.000
10		672	139.975.000	95.880.000	113.520.000
11		727	9.390.000	6.435.000	7.615.000
12		763	8.115.000	5.560.000	6.580.000
<b>TOPLAM</b>			<b>255.535.000</b>	<b>175.050.000</b>	<b>207.235.000</b>

### 8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” ekinde bulunan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” kapsamında hazırlanmış ve değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

### 8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak Şirketimizce iki adet gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmıştır. 06.02.2020 tarih ve 2020-OZ-00038 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporunda taşınmazların KDV hariç değerleri toplamı 162.105.000.-TL, 08.01.2021 tarih ve 2020-OZ-00703 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporunda taşınmazların KDV hariç değerleri toplamı 169.210.000.-TL olarak takdir edilmiştir.



#### **8.4. Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Bu rapor, gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

### **9. SONUÇ**

#### **9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

Değerleme konusu taşınmazların yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazların "SATILABİLİR / KİRALANABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

## 9.2. Nihai Değer Takdiri

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. 'nin, 06.12.2021 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı "Tarla" nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı "Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli taşınmazların, 30.12.2021 tarihi itibari ile değerleri toplamının;

TAŞINMAZLARIN DEĞERLERİNİN TOPLAMI		KDV HARİÇ	KDV DAHİL
	TL	207.235.000	244.537.300
USD	15.913.733	18.778.205	
EURO	14.068.143	16.600.409	

olabileceği kanaatine varılmıştır.



**Ayçan EGE**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 411094



**Ali PARLAK**

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 406211