

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



Firuzköy Mahallesi 35 Adet Parsel  
Avcılar / İSTANBUL

EKGYO-202200003

10.03.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 10.03.2022 tarihinde, EKGYO-202200003 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Kemal AYDIN ile sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEYEN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.02.2022
DEĞERLEME TARİHİ	09.03.2022
RAPOR TARİHİ	10.03.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200003
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Firuzköy Mahallesi, Eşkinöz Deresi ile Küçükçekmece Gölü Arasındaki bölgede konumlu 35 Adet Parsel Avcılar / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Ref. (807/2): 41.0464° , 28.7144°
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki parsellerin TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmazların "11.11.2021 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, Eski 4434, 4435 Parseller, Eski 5955, 6339 Parsellerin Bir Kısmı ile Kadastral Yola İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	2.149.955.500,00	146.754.642
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	2.536.947.490,00	173.170.477

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 14,65,- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Kemal AYDIN (SPK Lisans No:410614)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	 Dilara SÜR MEN (SPK Lisans No:401437)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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



## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	<b>8</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>	<b>10</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
3.4.1	İstanbul İli	21
3.4.2.	Avcılar İlçesi	23
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>24</b>
4.1.	Çevre ve Konum	24
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	26
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	27
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	30
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	33
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	33
4.4.2	Belediye İncelemesi	33
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	35
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	36
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	36

4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	36
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	36
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları .....	36
4.8.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş .....	36
4.9.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler .....	36
4.10.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	37
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....</b>	<b>38</b>
5.1.	Değerleme Yöntemleri .....	38
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	38
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı .....	39
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	40
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....</b>	<b>42</b>
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti .....	42
6.2.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti .....	44
6.2.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar .....	44
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	49
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	49
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler ..	49
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	49
6.3.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	50
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>51</b>



**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 10.03.2022 tarihinde EKGYO-202200003 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesinde konumlu 807/2, 807/3, 807/6, 807/7, 807/8, 807/9, 807/10, 807/12, 807/13, 807/14, 807/15, 807/16, 809/2, 809/3, 810/1, 811/7, 811/8, 811/9, 811/10, 811/12, 812/5, 813/2, 813/4, 813/5, 813/6, 813/7, 813/8, 813/9, 813/10, 813/12, 814/3, 815/4, 816/3, 817/3 ve 807/28 no.lu ada/parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 10.03.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



## 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ÜNİVANI</b>	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesinde konumlu 807/2, 807/3, 807/6, 807/7, 807/8, 807/9, 807/10, 807/12, 807/13, 807/14, 807/15, 807/16, 809/2, 809/3, 810/1, 811/7, 811/8, 811/9, 811/10, 811/12, 812/5, 813/2, 813/4, 813/5, 813/6, 813/7, 813/8, 813/9, 813/10, 813/12, 814/3, 815/4, 816/3, 817/3 ve 807/28 no.lu ada/parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği değer tespiti için hazırlanmıştır.

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

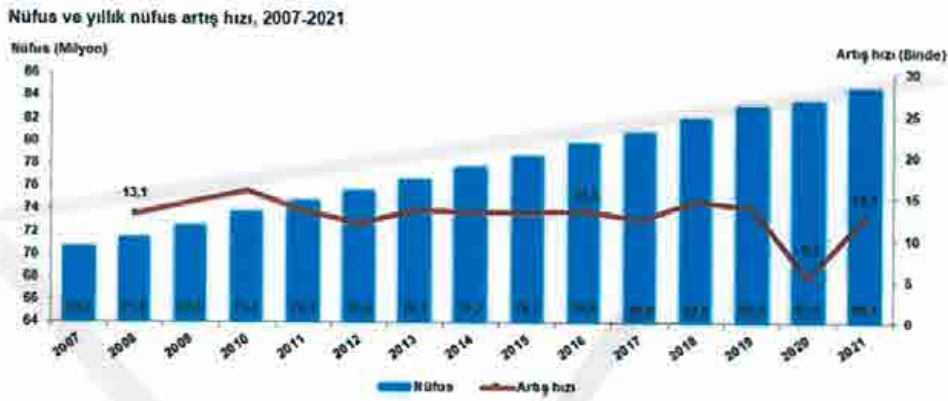


3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

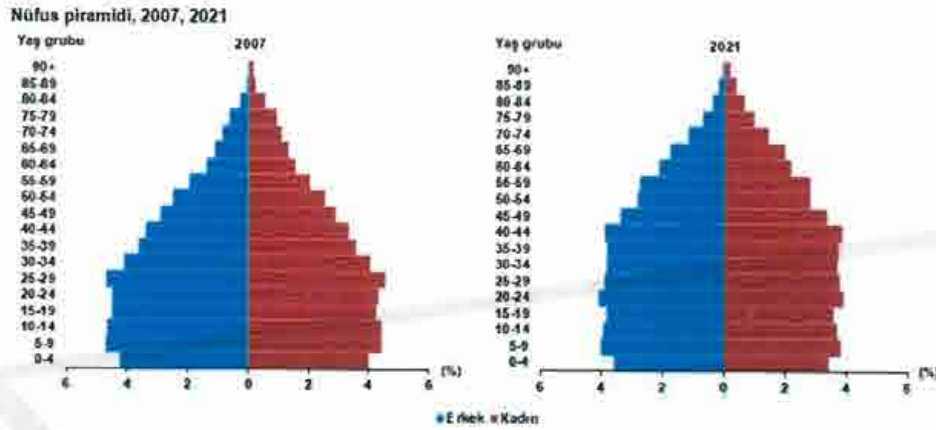
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,78	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

<sup>1</sup> Demografik veriler TÜİK'nun yayımlanmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



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

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

### 3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>2</sup>

Salgının sınırlamaya yönelik önlemlerin gevşetilmesi, aşılamanın hız kazanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma sürmektedir. Küresel tedarik zincirlerinde yaşanan aksaklıkların yol açtığı arz kısıtları, açılmaya bağlı artan talep ve emtia fiyatlarının etkisi ile küresel ölçekte enflasyon oranları yükselmektedir. Reel sektör ve kamu borçluluğu başta olmak üzere küresel borçluluktaki yüksek seyir, salgının yeni varyantlar ile devam ediyor olması ve iklim değişikliğinin finansal sistem üzerindeki etkileri, küresel finansal istikrar açısından başlıca belirsizlik unsurları arasında yer almaktadır.

Yurt içi iktisadi faaliyette 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren görülen güçlü toparlanma eğilimi, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde dış talebin desteği ve hizmet sektörlerindeki canlanma ile birlikte devam etmektedir. Öncü göstergelere göre iktisadi faaliyet, yılın üçüncü çeyreğinde salgın kısıtlamalarının kaldırılması ve dış talebin de etkisiyle, sektörel olarak geniş yayımlı güçlü bir seyir izlemiştir.

İhracattaki canlı seyir, başta turizm olmak üzere hizmet gelirlerindeki toparlanma ve altın ithalatındaki düşüşün katkısıyla cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme eğilimi görülmektedir. Eylül ayında 18,4 milyar ABD dolarına gerileyen on iki aylık birikimli cari işlemler açığındaki bu eğilimin devam edeceği öngörülmektedir.

Enflasyon görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü unsurlar etkili olmaktadır. Enflasyonda son dönemde gözlenen yükselişte; gıda ve başta enerji olmak üzere ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve açılma kaynaklı talep gelişmeleri etkili olmaktadır. Enflasyon üzerinde kısa vadede etkili olan geçici unsurların 2022 yılının ilk yarısında da etkisini sürdürmesi beklenmektedir.

<sup>2</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2021 raporlarından derlenmiştir.

Hanehalkının finansal borcunun varlıklara oranı, yükümlülüklerindeki artış hızının yavaşlaması ve finansal varlıklarındaki yükselişin devam etmesi ile tarihi düşük seviyelere gerilemiştir. Türkiye’de hanehalkı borçluluğu salgın döneminde emsal ülkelere kıyasla daha sınırlı düzeyde artarken seviye olarak gelişmekte olan ülkelerin ( GOÜ ) ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Tüketici kredisi borcu olan kişi sayısı salgın öncesine göre artarken, kişi başına borçluluktaki iyileşme devam etmektedir.

Reel sektörün salgın ile birlikte artan borçluluk oranı (Finansal Borç/GSYİH) salgın öncesi seviyelere gerilemiştir. Bu gelişmede iktisadi faaliyetteki canlanma ve TL ticari kredi büyümesinin geçtiğimiz yıla göre yavaşlaması etkili olmuştur. Firmalar 2021 yılında yurt dışından önemli ölçüde finansman sağlamış ve dış borçlarını yüzde 130 oranında yenilemiştir.

İktisadi faaliyetteki canlı seyir reel sektör firmalarının kârlılık, likidite ve borç ödeme göstergelerine olumlu yansımıştır. Bu durum, reel sektör firmalarının yeni varyant kaynaklı riskler veya küresel finans piyasalarına yönelik belirsizliklere karşı hazırlıklı olmaları açısından olumlu değerlendirilmektedir.

2021 yılında kredi büyümesi ticari krediler kaynaklı olarak yavaşlarken, bireysel kredi büyümesi güçlü bir seyir izlemiştir. Eylül ayından itibaren para politikası duruşunda yapılan güncellemeler sonrasında ticari kredi büyümesinde toparlanma eğilimi gözlenmektedir. Öte yandan, bireysel kredilerde gözlenen canlılık, 2021 yılı Mayıs ayı sonundan itibaren tam açılma ile birlikte güçlü ertelenmiş talebin devreye girmesinin yanı sıra bankaların bu kredi türündeki büyüme motivasyonu ile ilişkilidir. Bireysel kredi büyümesinin ılımlı düzeylere gerilemesi, dış denge ve enflasyon görünümüne yönelik risklerin sınırlanması açısından önem taşımaktadır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesi, salgının başlangıcındaki beklentilerin ötesinde güçlü görünümünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki canlılığın sürmesi ve kredi sınıflama esnekliklerinin 2021 Eylül ayı sonuna kadar devam etmesinin etkisiyle tahsili gecikmiş alacak (TGA) oranı nispeten yatay bir patikada hareket etmiştir.

Salgının olumsuz etkilerinin belirgin şekilde hissedildiği 2020 yılı ile 2021 yılının ilk yarısında gerileyen bankacılık sektörü kârlılığı, 2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğilimine girmiştir. Kârlılık performansının iyileşmesinde en önemli unsur, kredilerin yeniden fiyatlanması ve ılımlı seyreden mevduat faizlerinin etkisiyle net faiz gelirinin artmasıdır.

Yurt içi iktisadi faaliyetteki güçlü seyir 2021 yılının üçüncü çeyreğinde devam etmiştir. İktisadi faaliyetteki bu seyrde hizmet sektörlerindeki toparlanma ve ihracattaki güçlü artış belirleyici olmuştur. Emtia fiyatlarının ithalat kanalından olumsuz etkisine rağmen turizm



gelirlerindeki artışın da katkısıyla cari işlemler açığı yıllıklandırılmış bazda belirgin bir gerileme eğilimi göstermektedir. Finansman ihtiyacının azalması ve diğer yatırımlardaki artış sonrasında TCMB rezervleri salgın öncesi düzeylerine yükselmiştir. Tüketici ve üretici enflasyonu görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü arıza unsurlar etkili olmakta, çekirdek enflasyon göstergeleri yakın dönemde yavaşlama eğilimi kaydetmekle birlikte yüksek seviyelerini korumaktadır.

### 3.3. 2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>3</sup>

2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye’de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

*Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla*

Yıl	GSYH (Milyar TL)	Kıst. Sektörlerin (TL)	GSYH (Endüstriyel Fiyatlar)	Kıst. Sektörlerin (Dolar)	Büyüme (%)	Yıllık Ortalama Artış Oranı (%)
2015	2.350.941	30.056	861.497	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.984	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.818	10.699	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.187	797.124	8.792	5,00	4,71
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.215	0,50	5,68
2020	5.046.883	60.537	718.302	8.989	1,80	7,04
2021*	2.970.351	-	377.021	-	-	7,88

\*2021 yılı III. çeyrekte belli zamanlardadır.

Kaynak: TÜİK  
\*Çeyrek bazında verilerdir.  
\*\*Endüstriyel fiyatlar esas alınmıştır (2010=100)

<sup>4</sup> GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz'da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1'e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz'daki yükselişin ardından Ağustos'ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran'da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişe Eylül ayında %19,6'ya çıkıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C endeks) Haziran ayındaki 517,5'ten Temmuz ve Ağustos'ta sırasıyla %17,2 ve %16,8'e geriledikten sonra Eylül'de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran'da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz'da %44,9'a, Ağustos'ta %45,5'e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0'a geri çekilmiştir.





## Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirime gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur.

Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

### Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	Yeni E' Satış	Toplam Satış	İçerikli Satış	Çeyrek Konut Fiyatları İndeksi (Yeni Konut Satışlarının Fiyatı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	38,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>769.616</b>	<b>1.429.314</b>	<b>473.099</b>	<b>33,6</b>
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.390	29,4
Ç2'18	180.180	182.055	342.235	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
<b>2018 Toplam</b>	<b>651.652</b>	<b>723.826</b>	<b>1.375.478</b>	<b>276.820</b>	<b>20,1</b>
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.898	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.886	483.456	144.600	29,9
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>637.047</b>	<b>1.148.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
Ç1'20	107.432	233.806	341.238	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	181.438	375.073	556.511	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	84.847	19,1
<b>2020 Toplam</b>	<b>489.742</b>	<b>829.776</b>	<b>1.319.518</b>	<b>573.537</b>	<b>38,2</b>
Ç1'21	80.370	182.880	263.250	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.262	289.770	95.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6

2021 yıl 3. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa sahiden konutlar %33,34 artışla 119 bin 278 adet oldu. İkinci el konut satışları da %19,18 artışla 277 bin 50 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TDK

2021 yılı 3. çeyrek verileri karabulutun veya diğerleri gibi yanlış bilgilerin yayılmasından sorumlu değildir. Herhangi bir yanlışlık veya eksiklikten sorumlu tutulamaz.



## **Konut Kredileri**

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonunda son bulmuştur. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayından 2021 Ekim ayına kadar %1,38-%1,39 seviyelerinde seyretmiştir. Aynı şekilde 2021 Haziran ayı sonunda %18,00 seviyesinde seyreden yıllık faiz oranı da 2021 Ekim ayı itibarıyla %17,9 seviyesinde seyretmeye devam etmiştir.

Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Ağustos 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,61'den %18,07'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Ağustos ayı itibarıyla %0,28 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 725,5 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Ağustos ayında %41,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2021 itibarıyla 3,1 puan azalarak %38,6 olarak gerçekleşmiştir.

## **Ofis ve Ticari Gayrimenkul**

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşığı olan kişi sayısı %72'ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Normale dönüş süreci etkisinin ekonomik konjoktüre yansımaları olarak IMF ekonomideki 2021 büyüme beklentisini bir önceki %5,8 tahmininden %9'a yükseltmiştir.

Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve enflasyonun Eylül ayında yıllık bazda 19,58% seviyesine yükselerek artış trendine devam etmesi; ofis pazarı kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki baskısını devam ettirmektedir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m<sup>2</sup> olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m<sup>2</sup>, Sadabad Kağıthane), Rönesans Holding (5.700 m<sup>2</sup>, Rönesans Piazza), Abbvie (4.718 m<sup>2</sup>, NidaKule Batı), Hyundai (3.530 m<sup>2</sup>, ETS Plaza), Deik (3.200 m<sup>2</sup>, Skyland), Regus (2.835 m<sup>2</sup>, Premier Campus), Connexis (2.485 m<sup>2</sup>, Centrum İş Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m<sup>2</sup>, Levent) ve Amazon (1.919 m<sup>2</sup>, Torun Center) yer almaktadır. Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20.85 olarak kaydedilmiştir. Kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ile ofislerin varlığının önemi ön plana çıkmasındaki en önemli etkidir. Yerli ve yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise geline hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır. Bugün gelinen noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

Bunların yanı sıra, yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.



Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

### **AVM**

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m<sup>2</sup> inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 482 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m<sup>2</sup> seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

### 3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.4.1 İstanbul İli<sup>4</sup>

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



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

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

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

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

<sup>4</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (977.489), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.372) olmuştur.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.688	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.555.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

### 3.4.2. Avcılar İlçesi<sup>5</sup>

Avcılar, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece İlçesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.850 hektar yani 38,5 milyon m<sup>2</sup>'lik bir yüzölçümüne sahiptir. İstanbul'a 27 km. uzaklıktadır. TEM otoyolu, E-5 (D-100) Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.

İlçede, Avcılar Merkez, Ambarlı, Cihangir, Gümüşpala, Denizköşkler, Üniversite, Mustafa Kemal Paşa, Firuzköy, Tahtakale ve Yeşilkent Mahalleleri bulunmaktadır.



Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir.

Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır. Ayrıca her türlü sosyal faaliyetlerin düzenlendiği Barış Manço Kültür Merkezinde ve Denizköşkler Mahallesiindeki Ek Hizmet Binasında ücretsiz kurslar verilerek, çeşitli etkinlikler gösterime sunulmaktadır.

<sup>5</sup> İlçe hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.



#### 4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 35 adet parseldir.

Rapora konu taşınmazlar; Küçükçekmece Gölünün batısında yer almaktadırlar. Rapor konusu parselleri oluşturacak planlama alanının kuzeyinde TEM Otoyolu, güney ve doğusunda Küçükçekmece Gölü bulunmaktadır. Planlama alanının batısında Avcılar ilçesi yerleşim alanları bulunmaktadır. Planlama alanı ile yerleşim yerlerini Ekşinoz Deresi Vadisi ayırmaktadır.

Planlama alanının güney ve doğusu 1.derece, batısı ise 3.derece arkeolojik sit alanı ile çevrilidir.

Rapor konusu parsellere ulaşım; O3/E80 Avrupa Otoyolu üzerinden doğu istikametinde Avcılar/Beylikdüzü tabelaları takip edilir. Yaklaşık 2 km sonra Esenyurt/Mrkez Mah./Yeşilkent çıkışına girilir. 450 metre devam edilir ve Amasyalılar Caddesi'ne doğru sağa dönülür. Cadde üzerinde 2,7 km. düz devam edilip İstanbul Üniversitesi Veteriner Fakültesi Yolu'na doğru sağa dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 2 km devam edilerek sağlanır.

Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde; İstanbul Üniversitesi Veteriner Fakültesi Uygulama Çiftliği ve boş parseller bulunmaktadır.







## 4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Avcılar  
**MAHALLESİ** : Firuzköy  
**MALİK** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
**HİSSESİ** : Tam

Sıra No	Ada No	Parsel No	Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No	Nitelik	Edinme Tarihi	Edinme Sebebi	Yevmiye No
1	807	2	11.036,17	128	12688	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
2	807	3	6.850,68	128	12689	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
3	807	6	50.651,91	128	12691	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
4	807	7	55.333,16	128	12692	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
5	807	8	49.438,91	128	12693	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
6	807	9	9.586,89	129	12694	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
7	807	10	24.556,19	129	12695	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
8	807	12	11.612,46	129	12697	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
9	807	13	18.611,32	129	12698	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
10	807	14	19.285,72	129	12699	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
11	807	15	26.238,77	129	12700	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
12	807	16	27.581,44	129	12701	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
13	807	28	10.595,42	129	12713	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
14	809	2	15.172,92	129	12717	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
15	809	3	20.343,88	129	12718	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
16	810	1	24.578,39	129	12719	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
17	811	7	26.739,29	129	12725	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
18	811	8	33.431,69	129	12726	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
19	811	9	20.438,16	129	12727	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
20	811	10	24.698,04	129	12728	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
21	811	12	19.455,50	129	12730	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
22	812	5	2.297,77	129	12734	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
23	813	2	12.716,53	129	12737	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
24	813	4	32.260,03	129	12738	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
25	813	5	12.262,62	129	12739	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
26	813	6	10.042,70	129	12740	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
27	813	7	12.212,90	129	12741	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
28	813	8	12.126,17	129	12742	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
29	813	9	21.769,66	129	12743	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
30	813	10	22.161,24	129	12744	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
31	813	12	33.734,54	129	12746	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
32	814	3	2.770,59	129	12748	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
33	815	4	2.963,83	129	12752	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
34	816	3	2.314,49	129	12755	Arsa	25.02.2022	Satış	6142
35	817	3	3.457,24	129	12758	Arsa	25.02.2022	Satış	6142

#### 4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

**807 Ada 6-7-28 Parsel, 811 Ada 2-10 Parsel, 812 Ada 5 Parsel, 813 Ada 2-4-5-6-7-8-9-10-12, 814 Ada 3 Parseller üzerinde;**

##### **Beyanlar Hanesi:**

- Diğer (Konusu: Yapılacak her türlü uygulama öncesi Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul İl Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüş alınması, ilgili bilgi ve belgelerin kuruma iletilmesine dair evrak dosyasındadır. ) Tarih: 23/10/2015 Sayı: 1143 (09.11.2015 Tarih 21406 Yevmiye)
- 18.926 m<sup>2</sup> lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. 25.11.2015 Tarih 22524 (Yevmiye)

**807 Ada 3-6-7-8-9-10-12-13-14-15-16 Parsel, 809 Ada Parseller üzerinde;**

##### **Beyanlar Hanesi:**

- Bakırköy 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 21/10/1974 Tarih 1972/328 Esas Ve 1974/472 Karar No.lu İlamı Gereğince Bu Parsel Üzerinde Gösterildiği Şekilde Türkiye Kurumu Genel Müdürlüğüne Ait Enerji Nakil Hattı Geçmektedir.

**807 Ada 3-6-7-8-9-10-12-13 Parseller üzerinde;**

##### **Beyanlar Hanesi:**

- İşbu Yapılan İfrazen Taksim Toprak Ve Tarım Reformu Kanununa Göre Geçersizdir.

**807 Ada 2-3-6-7-8-9-10-12-13-16-28- Parsel, 809 Ada 2-3 Parsel, 810 Ada 1 Parsel, 811 Ada 7-8-9-10 Parsel, 814 Ada 3 Parsel, 815 Ada 4 Parsel, 816 Ada 3 Parsel, 817 Ada 3 Parsel Parseller üzerinde;**

##### **Beyanlar Hanesi:**

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (20.07.2012 Tarih 11018 Yevmiye)

**807 Ada 2-3-7-8-16-28 Parsel, 809 Ada 2-3 Parsel, 810 Ada 1 Parsel, 811 Ada 7-8-9-10 Parsel, 813 Ada 7-8-9, 814 Ada 3 Parsel, 815 Ada 4 Parsel, 816 Ada 3 Parsel, 817 Ada 3 Parseller üzerinde;**

##### **Beyanlar Hanesi:**

- 9.824 m<sup>2</sup> lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. (25.11.2015 Tarih 22524 Yevmiye)



**807 Ada 8-9-10-13-14-15-16 Parsel, 809 Ada 2 Parseller üzerinde;**

**Beyanlar Hanesi:**

- İşbu Yapılan İfrazen Taksim Toprak Ve Tarım Reformu Kanununa Göre Geçersizdir.
- Bu Parsel Üzerinde Haritasında Gösterildiği Gibi Tek Genel Müdürlüğünün Enerji Nakil Hattı Geçmektedir.
- Bu Parsel Üzerinde Haritasında Gösterildiği Ebat ve Şekilde T.E.K Genel Müdürlüğüne Ait 2 Adet Plan Yeri Vardır.

**807 Ada 8-9-10-13-14-16, 809 Ada 2 Parseller üzerinde;**

**Beyanlar Hanesi:**

- 1. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (12.02.2016 Tarih 3613 Yevmiye)

**807 Ada 3-8-9-10-12 Parseller üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

- M:Haritasında Gösterildiği Şekilde Etibank Genel Müdürlüğü Lehine Su Boru Hattı Arzi İrtifak Hakkı (11.02.1970 Tarih 1319 Yevmiye)
- M:Haritasında Gösterildiği Şekilde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü Lehine Enerji Nakil Hattı İçin İrtifak Hakkı (09.01.1971 Tarih 172 Yevmiye)
- M:Haritasında Gösterildiği Şekilde T.E.K Genel Müdürlüğü Lehine Su İsale Hattı İçin İrtifak Hakkı (23.12.1971 Tarih 12078 Yevmiye)
- M:5943,00m2kısım Üzerinde Türkiye Elektrik Üretim İletim A.Ş. Genel Müd. Lehine İrtifak Hakkı (04.03.2003 Tarih 1253 Yevmiye)

**807 Ada 2-3-8-28 Parsel, 809 Ada 3 Parsel, 811 Ada 8-9 Parsel, 814 Ada 3 Parsel, 816 Ada 3 Parsel, 817 Ada 3 Parseller üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

- M:T.E.K Genel Müdürlüğü Lehine 11.734 M2 Lik Kısım Üzerinde Daimi İrtifak Hakkı Vardır (06.06.1985 Tarih 4636 Yevmiye)

**807 Ada 8-9-10 Parsel üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

- A)M: Haritasında Gösterildiği Şekilde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü Lehine Enerji Nakil Hattı İçin İrtifak Hakkı
- B) M: 7.291,00 m<sup>2</sup> lik Kısım Üzerinde Türkiye Elektrik Üretim İletim A.Ş. Genel Müd. İrtifak Hakkı (04.03.2003 Tarih 1253 Yevmiye)

**807 Ada 28 Parsel üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

- Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 1.870,37 m<sup>2</sup>lik kısmı üzerinde İrtifak Hakkı kurulmuştur. (14.01.2022 tarih 1382 yevmiye no)

**807 Ada 7 Parsel üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

- Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 9.824 m<sup>2</sup>lik kısmı üzerinde İrtifak Hakkı kurulmuştur. (14.01.2022 tarih 1382 yevmiye no)

**807 Ada 15 Parsel üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

- Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 2.072,92 m<sup>2</sup>lik kısmı üzerinde İrtifak Hakkı kurulmuştur. (14.01.2022 tarih 1382 yevmiye no)

**811 Ada 12 Parsel üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

- Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 5,81 m<sup>2</sup>lik kısmı üzerinde İrtifak Hakkı kurulmuştur. (14.01.2022 tarih 1382 yevmiye no)

**811 Ada 10 Parsel üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

- Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 1.861,99 m<sup>2</sup>lik kısmı üzerinde İrtifak Hakkı kurulmuştur. (14.01.2022 tarih 1382 yevmiye no)

**817 Ada 13 Parsel üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

- Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 490,85 m<sup>2</sup>lik kısmı üzerinde İrtifak Hakkı kurulmuştur. (14.01.2022 tarih 1382 yevmiye no)

**809 Ada 2 Parsel üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

- Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 580,70 m<sup>2</sup>lik kısmı üzerinde İrtifak Hakkı kurulmuştur. (14.01.2022 tarih 1382 yevmiye no)

**807 Ada 2 Parsel üzerinde;**

**Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

- Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 285,29 m<sup>2</sup>lik kısmı üzerinde İrtifak Hakkı kurulmuştur. (14.01.2022 tarih 1382 yevmiye no)



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ilişkin Bakanlığın 11.11.2021 tarihli ve 2194911 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi Eski 4434, 4435 no'lu Parseller, Eski 5955, 6339 no'lu Parsellerin Bir Kısımı ile Kadastral Yola İlişkin İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 6306 sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri uyarınca 10.11.2021 tarih ve 2192071 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile kesinleştiği bildirilerek imar uygulamasına ilişkin iş ve işlemlere başlanabileceği, kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine UIP-34574097 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Plan Notu İlavesi aynı Makam Olur'u ile 6306 sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri uyarınca Bakanlık tarafından 11.11.2021 tarihinde re'sen onaymıştır. Plan, 16.11.2021 tarihi itibarıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü binasında askıya çıkartılmış ve askı sürecini tamamlamıştır.

Rapor konusu parsellerin imar fonksiyonu ve yapılaşma koşulları bilgisi bir sonraki sayfada tablolar halinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada/ Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Lejantı	İnşaat Emsali (KAKS)	Emsale Dâhil İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
1	807/2	11.036,17	Özel Sağlık Tesis Alanı	1,00	11.036,17
2	807/3	6.850,68	Özel Eğitim Tesis Alanı	1,00	6.850,68
3	807/6	50.651,91	Konut Alanı	0,80	40.521,53
4	807/7	55.333,16	Konut Alanı	0,80	44.266,53
5	807/8	49.438,91	Konut Alanı	0,80	39.551,13
6	807/9	9.586,89	Konut Alanı	0,80	7.669,51
7	807/10	24.556,19	Konut Alanı	0,80	19.644,95
8	807/12	11.612,46	Konut Alanı	1,10	12.773,71
9	807/13	18.611,32	Konut Alanı	1,10	20.472,45
10	807/14	19.285,72	Konut Alanı	1,10	21.214,29
11	807/15	26.238,77	Konut Alanı	1,10	28.862,65
12	807/16	27.581,44	Konut Alanı	1,10	30.339,58
13	809/2	15.172,92	Ticaret + Konut Alanı	1,10	16.690,21
14	809/3	20.343,88	Ticaret + Konut Alanı	1,10	22.378,27
15	810/1	24.578,39	Ticaret + Konut Alanı	1,10	27.036,23
16	811/7	26.739,29	Konut Alanı	0,80	21.391,43
17	811/8	33.431,69	Konut Alanı	1,10	36.774,86
18	811/9	20.438,16	Konut Alanı	0,80	16.350,53
19	811/10	24.698,04	Konut Alanı	0,80	19.758,43
20	811/12	19.455,50	Konut Alanı	0,80	15.564,40
21	812/5	2.297,77	Ticaret + Konut Alanı	1,10	2.527,55
22	813/2	12.716,53	Konut Alanı	0,80	10.173,22
23	813/4	32.260,03	Konut Alanı	0,80	25.808,02
24	813/5	12.262,62	Konut Alanı	0,80	9.810,10
25	813/6	10.042,70	Konut Alanı	0,80	8.034,16
26	813/7	12.212,90	Konut Alanı	0,80	9.770,32
27	813/8	12.126,17	Konut Alanı	0,80	9.700,94
28	813/9	21.769,66	Konut Alanı	0,80	17.415,73
29	813/10	22.161,24	Konut Alanı	0,80	17.728,99
30	813/12	33.734,54	Konut Alanı	0,80	26.987,63
31	814/3	2.770,59	Ticaret + Konut Alanı	1,10	3.047,65
32	815/4	2.963,83	Ticaret + Konut Alanı	1,10	3.260,21
33	816/3	2.314,49	Ticaret + Konut Alanı	1,10	2.545,94
34	817/3	3.457,24	Ticaret + Konut Alanı	1,10	3.802,96
35	807/28	10.595,42	Konut Alanı	0,80	8.476,34





#### 4.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

##### 4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsellere ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği bulunmamaktadır.

Rapora konu parsellerin geldiği kadastral parseller 21.03.2014 tarih ve 5797 yevmiye no.lu kamu kurumlarının bedelsiz devri işlemi ile İstanbul Üniversitesi'nden T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) geçmiştir.

Taşınmazlar T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olup 28.08.2020 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan protokole göre taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

Mevcut durumda rapora konu parseller, 25.02.2022 satış işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlar 12.06.2018 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 4434, 4435 Sayılı Parseller, 5955 ve 6339 Sayılı Parsellerin Bir Kısmı İle Kadastral Yola İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları kapsamında yer almaktayken 12.06.2018 Tarihinde onaylanan Uygulama İmar Planı'na ilişkin askı süreci içerisinde yapılan itirazlar kapsamında gerekli düzeltmeler yapılmak suretiyle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9.maddesi kapsamında NİP-33416,1 ve UİP-33417,1 plan işlem numaraları ile 26.02.2019 tarihinde onaylanmıştır.

İstanbul 7.İdare Mahkemesinin 2021/226 karar no ve 12/02/2021 tarihli mahkeme kararı sonucunda planlama alanı içerisinde daha önce hazırlanmış olan 12.06.2018 tasdik tarihli imar planları ve 26.02.2019 tasdik tarihli imar planı değişiklikleri iptal edilmiştir. Söz konusu mahkeme kararının iptal gerekçeleri incelendiğinde; "1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği açısından uygun olmadığı, dava konusu alanın, doğal ve kültürel değerlere sahip olması nedeniyle, yapılacak her türlü planlama çalışmasının bütüncül bir yapıda ele alınmasının gerekli olduğu, aksi takdirde parçalı/mevzi değişikliklerle yapılan planların, Çevre Düzeni Planının ortaya koyduğu ilkeleri zedeleyeceği, dava konusu alanın genellikle "...açık ve yeşil alan" niteliğinde olmasından kaynaklanan ve



İstanbul için son derece kritik konulardan olan hava kalitesi, suyun döngüsü, rekreasyon hizmetleri, bölgesel termal konfor, açık alanların varlığı ile ilişkili diğer ekosistemlerin işleyişi gibi doğal yapının sunduğu ekosistem hizmetleri, dava konusu plan değişikliği ile olumsuz etkileneceği, dava konusu plan değişikliğinin, parçacıl bir değişiklik olduğu ve Çevre Düzeni Planında ortaya konan doğal ve kültürel değerlerle uyumlu olmadığı, dava konusu plan değişikliğinin, bölgeye ilave nüfus getirdiği, hâlihazırda yetersiz olan açık alanların daha da eksiltilmesine ve doğal eşiklerin daha da aşılmasına yol açtığı, bununda çevresel sürdürülebilirlik ilkelerine aykırı olduğu, dava konusu plan değişikliğinin İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın vizyonuna, planlama ilkelerine ve çevresel sürdürülebilirlik ilkelerine aykırı olduğu, planlama alanı ve yakın çevresi kapsamında arkeolojik sitlere yönelik analizlerin yeterli olmadığı; tespit edilen bu nedenlerden dolayı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve tekniklerine uygun olmadıkları" ifade edilerek iptal edilmiştir. Söz konusu iptal gerekçeleri nezdinde plansız kalan alanın yeniden planlanarak sağlıklı bir yerleşim yeri haline getirilebilmesi için tüm eksikliklerin giderilmesi hedeflenmiştir.

28.07.2021 Tasdik tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliğine askı sürecinde ilgilileri tarafından yapılan itirazlara yönelik 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği hazırlanmıştır. 30.07.2021 Onay tarihli; "İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, Eski 4434, 4435 Sayılı Parseller, Eski5955, 6339 Sayılı Parsellerin Bir Kısmı ile Kadastral Yola İlişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına" askı sürecinde ilgilileri tarafından yapılan itirazlara yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bakanlık'ın 11.11.2021 tarihli ve 2194911 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi Eski 4434, 4435 no'lu Parseller, Eski 5955, 6339 no'lu Parsellerin Bir Kısmı ile Kadastral Yola İlişkin İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 6306 sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri uyarınca 10.11.2021 tarih ve 2192071 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile kesinleştiği bildirilerek imar uygulamasına ilişkin iş ve işlemlere başlanabileceği, kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine UİP-34574097 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Plan Notu İlavesi aynı Makam Olur'u ile 6306 sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri uyarınca Bakanlıkça 11.11.2021 tarihinde re'sen onaylanmıştır.

#### 4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde parseller 14.01.2022 tarihli imar işlemleri sonucu oluşmuştur. Parsellerin kadastral sıralı şuyulandırma cetveli raporumuz ekinde sunulmuş olup aşağıda eski ada/parseller tablo halinde özetlenmiştir.

Sıra No	Ada/ Parsel No	14/01/2022 Tarihli İmar İşlemi ile	08.12.2020 Tarihli İmar İşlemi ile
		Ada/ Parsel No (Eski)	Ada/ Parsel No (Eski)
1	807/2	685/2, 685/3	0/4434, 0/4435, 0/5955, 0/6339
2	807/3	685/3, 686/1	
3	807/6	686/1, 687/1, 688/1, 688/2, 689/1, 690/1, 691/2, 691/3	
4	807/7	691/3, 692/1, 694/1, 697/1, 701/1, 702/1	
5	807/8	702/1, 703/1, 705/1, 706/1, 708/1	
6	807/9	708/1, 709/1	
7	807/10	709/1, 710/1, 711/1, 713/1	
8	807/12	713/1	
9	807/13	713/1, 714/1	
10	807/14	714/1, 715/1, 716/1	
11	807/15	716/1, 717/1, 718/1, 721/1	
12	807/16	721/1, 723/1, 727/1	
13	809/2	729/1, 731/1	
14	809/3	731/1, 732/1	
15	810/1	732/1, 733/1, 734/1	
16	811/7	734/1, 735/1, 736/1	
17	811/8	736/1, 737/1, 738/1, 739/1	
18	811/9	739/1, 740/1, 742/1	
19	811/10	741/1, 742/2, 743/1	
20	811/12	699/1, 743/1, 744/1, 745/1, 745/2	
21	812/5	745/2	
22	813/2	745/2, 746/1, 748/1	
23	813/4	748/1, 749/1, 751/1	
24	813/5	751/1, 752/1	
25	813/6	752/1, 753/1, 754/1	
26	813/7	754/1, 756/1	
27	813/8	758/1	
28	813/9	758/1, 762/1	
29	813/10	763/1, 764/1, 765/1	
30	813/12	768/1, 769/1, 771/1	
31	814/3	768/1	
32	815/4		
33	816/3		
34	817/3		
35	807/28	765/1	



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

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

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

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

#### 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların imar planı doğrultusunda yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

#### 4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

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

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

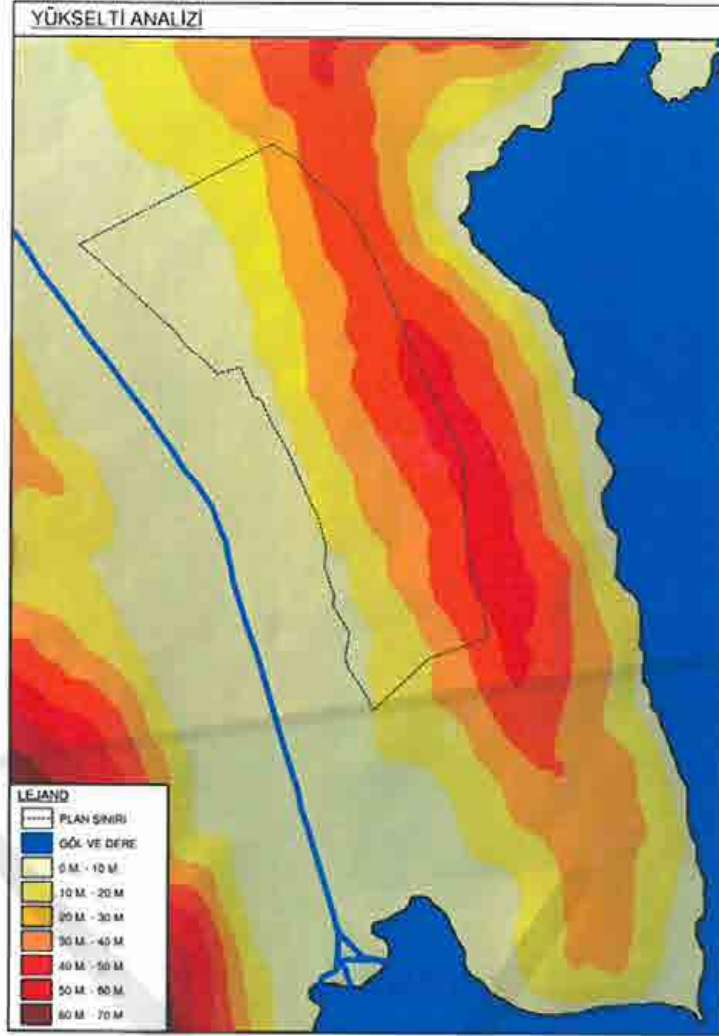
#### 4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi konumlu 35 adet parselin, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi konumlu 807/2, 807/3, 807/6, 807/7, 807/8, 807/9, 807/10, 807/12, 807/13, 807/14, 807/15, 807/16, 809/2, 809/3, 810/1, 811/7, 811/8, 811/9, 811/10, 811/12, 812/5, 813/2, 813/4, 813/5, 813/6, 813/7, 813/8, 813/9, 813/10, 813/12, 814/3, 815/4, 816/3, 817/3 ve 807/28 no.lu ada/parsellerdir.

- 35 Adet parsel toplam 689.327,22 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Parsellerin yerinde sınırları belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsellerin konumlu olduğu bölgede yapılaşma bulunmayıp halihazırda doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Parsellerin konumlu olduğu bölge doğudan batıya doğru azalan eğimli bir topoğrafik yapıdadır.
- Bölgenin doğu sınırında konumlu olan parsellerin doğu yönünde Küçükçekmece Gölü manzarası bulunmaktadır.



#### 4.10. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

##### Olumlu Özellikler

- Parsellerin yüzölçümleri dolayısıyla birlikte ve ayrı ayrı projelendirilmek istenmeleri durumunda nitelikli bir proje yapılmasına elverişli büyüklükte olmaları
- Gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları,
- Bölgede inşa edilen nitelikli projelerin bölgeye kattığı prestij
- Parsellerin bir kısmının topoğrafik yapıları dolayısıyla manzaralarının olması
- Ulaşımın kolay olması.

##### Olumsuz Özellikler

- Parsellerin çevresinin sit alanı olması dolayısıyla bölgenin gelişmemesi
- Dünya genelinde pandemiye dönüşen Covid-19 salgının yarattığı küresel sağlık krizinin ekonomik krize dönüşmesi.



**5.1. Değerleme Yöntemleri<sup>6</sup>**

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

Bu yaklaşımlar;

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

**5.1.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

### 5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### 5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Rapora konu parsellerin değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ve “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” Yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

### 6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti

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

Rapor konusu arsanın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

#### Arsa Emsal Araştırmaları:

Emsal No	İlçesi/ Mahallesi	Ada/ Parsel No	Yüzölçümü/ Hissesi (m <sup>2</sup> )	İmar Lejant	Yapılaşma Şartları			Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	İlgilisi (İletişim)
					Nizam	Emsal	Kat			
1	Avcılar/ Firüzköy	0/6275	734,00	Konut Alanı	İkiz	-	2	4.450.000,00	6.062,67	Remax Oksijen (216 479 90 60)
2	Avcılar/ Firüzköy	274/5	695,00	Konut Alanı	Ayrık	-	2	5.250.000,00	7.553,96	Sahibinden (533 568 49 07)
3	Avcılar/ Firüzköy	266/2	387,00	Konut Alanı	Ayrık	-	2	2.600.000,00	6.718,35	Nev Yapı Gayrimenkul (212 423 05 50)
4	Küçükçekmece/ Yarımburgaz	0/253	571,00	Konut Alanı	Ayrık	0,60	3	4.500.000,00	7.880,91	Sahibinden (507 766 73 79)
5	Küçükçekmece/ Yarımburgaz	-	600,00	Konut Alanı	Ayrık	0,90	4	3.650.000,00	6.083,33	Kale Emlak (532 341 82 15)
6	Küçükçekmece/ Yarımburgaz	0/473	1.180,00	Konut Alanı	Ayrık	0,60	3	9.000.000,00	7.627,12	Arda Gayrimenkul (212 472 26 14)
7	Küçükçekmece/ Yarımburgaz	-	575,00	Konut Alanı	Ayrık	0,60	3	3.450.000,00	6.000,00	Öz Taha Gayrimenkul (532 597 62 56)
8	Küçükçekmece/ Yarımburgaz	-	585,00	Konut Alanı	Ayrık	0,60	3	3.650.000,00	6.239,32	Yaren Gayrimenkul (532 382 33 69)
9	Küçükçekmece/ Yarımburgaz	178/7	495,00	Konut Alanı	Ayrık	-	3	3.850.000,00	7.777,78	Sahibinden (212 415 77 26)
10	Küçükçekmece/ Yarımburgaz	-	850,00	Konut Alanı	Ayrık	0,60	2	5.250.000,00	6.176,47	Beykent Gayrimenkul (539 647 68 08)

Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 10 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internette aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Arsalar değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışta sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen dört emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

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



Düzeltilme Tablosu	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	734,00	6.062,67	5%	5.759,54	-40%	-5%	15%	4.031,68
Emsal 2	695,00	7.553,96	10%	6.798,56	-40%	-5%	15%	4.758,99
Emsal 3	387,00	6.718,35	10%	6.046,51	-40%	-5%	15%	4.232,56
Emsal 4	571,00	7.880,91	15%	6.698,77	-40%	0%	25%	5.693,96
Emsal 5	600,00	6.083,33	5%	5.779,17	-40%	0%	15%	4.334,38
Emsal 6	1.180,00	7.627,12	15%	6.483,05	-40%	0%	25%	5.510,59
Emsal 7	575,00	6.000,00	10%	5.400,00	-40%	0%	25%	4.590,00
Emsal 8	585,00	6.239,32	10%	5.615,38	-40%	0%	25%	4.773,08
Emsal 9	495,00	7.777,78	10%	7.000,00	-40%	-5%	25%	5.600,00
Emsal 10	850,00	6.176,47	10%	5.558,82	-40%	-5%	25%	4.447,06
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>								<b>~ 4.800,-</b>

Düzeltilme tablosu, 809 Ada 3 Parsel için hazırlanmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 809 ada 3 no.lu parselin birim değeri 4.800,-TL/m<sup>2</sup> takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parseller, büyüklik konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve takdir edilmiştir. Rapora konu taşınmazlara KDV hariç toplam 2.149.955.500,-TL bedel takdir edilmiştir. Parsellerin KDV Hariç birim değerleri ve toplam değerleri rapor eklerinde tabloda sunulmuştur.

## 6.2. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlendirme kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu parsellerin değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, geliştirilen projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir. Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir. Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir.



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

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir. Birim fiyata ışık tutması açısından örnek olarak yalnızca bir parsel üzerinde projeksiyon yapılmıştır.

- 809/3 nolu parsel üzerinde geliştirilen projede; kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tablolandırılmıştır. Projeksiyonda bu alanlar referans alınmıştır.


Ada/Parsel No	809/3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	20.343,88
İmar Fonksiyonu	T+K
İnşaat Emsali	1,10
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	22.378,27
Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	29.091,75
Satılabilir Rezidans/Konut/Ofis Alanı (m <sup>2</sup> ) %75	21.818,81
Satılabilir Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> ) %25	7.272,94
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	35.805,23

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

Konut Emsalleri								
Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı	Kat	Daire Tip	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgili (İletişim)
1	<b>İstanbul Sarayları Projesi</b> 	5-10 Yıllık	Bahçe	2+1	130,00	2.700.000,00	20.769,23	Deniz Emlak (212 470 52 23)
2			14	2+1	119,00	2.750.000,00	23.109,24	Türkyapı Gayrimenkul (546 216 20 36)
3			1	4+1 (Yalı)	185,00	6.750.000,00	36.486,49	Armani Gayrimenkul (555 194 93 63)
4			Bahçe	4+1	171,00	3.600.000,00	21.052,63	N-Aktif Gayrimenkul (212 470 33 33)
5			13	4+1	220,00	4.000.000,00	18.181,82	Deniz Emlak (212 470 52 23)
6			8	3+1	170,00	4.100.000,00	24.117,65	Deniz Emlak (212 470 52 23)
7	<b>Bosphorus City Projesi</b> 	5-10 Yıllık	1	1+1	74,00	1.550.000,00	20.945,95	Inter Emlak (212 678 51 61)
8			6	2+1	107,00	2.050.000,00	19.158,88	RHR Group (545 192 72 72)
9			18	2+1	217,00	3.250.000,00	14.976,96	Arya Ergin Gayrimenkul (544 585 46 10)
10			2	3+1	220,00	4.500.000,00	20.454,55	Türkyapı Gayrimenkul (530 042 59 39)
11			12	3+1	140,00	2.850.000,00	20.357,14	Finansşehir Expert (216 519 36 46)
12			Bahçe	4+1 (Yalı)	257,00	7.500.000,00	29.182,88	Türkyapı Gayrimenkul (532 176 67 71)



Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı	Kat	Daire Tip	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgili (İletişim)
13	<b>Göl Panorama Evleri Projesi</b> 	4 Yıllık	21	1+1	68,00	1.117.000,00	16.426,47	Panorama Gayrimenkul (212 669 88 85)
14			15	2+1	102,00	1.485.000,00	14.558,82	İmza Gayrimenkul (535 954 43 21)
15			6	3+1	157,00	2.375.000,00	15.127,39	Saydam Gayrimenkul (212 855 33 58)
16			24	3+1	180,00	3.050.000,00	16.944,44	Bosphorus International (212 444 94 07)
17			9	4+1	185,00	3.250.000,00	17.567,57	Saydam Gayrimenkul (212 855 33 58)
18	<b>Bizim Evler 8 Projesi</b> 	0	5	3+1	168,00	3.550.000,00	21.130,95	Emlak Türk (532 783 26 05)
19			16	3+1	168,00	3.600.000,00	21.428,57	Nobby House Gayrimenkul (530 173 73 01)
20			7	3+1	168,00	4.099.000,00	24.398,81	Bizim Grup Gayrimenkul (212 801 16 17)
21			12	4+1	218,00	5.000.000,00	22.935,78	Yasin Utkun Gayrimenkul (212 830 85 44)
22			11	4+1	218,00	5.000.000,00	22.935,78	TURYAP Bizim Evler 4 (212 890 70 07)
23	<b>Ebruli İspartakule Projesi</b> 	0	5	4+1	207,00	4.499.000,00	21.734,30	Mehmet Ateş Gayrimenkul (212 352 44 00)
24			4	4+1	208,00	4.500.000,00	21.634,62	Koza Emlak (533 254 73 22)
25	<b>Avrupa Konutları 3.Etap Projesi</b> 	5-10 Yıllık	6	1+1	74,00	1.300.000,00	17.567,57	Koza Emlak (544 935 61 21)
26			12	1+1	72,00	1.550.000,00	21.527,78	Yasin Utkun Gayrimenkul (212 830 85 44)
27			10	2+1	133,00	2.500.000,00	18.796,99	Yasin Utkun Gayrimenkul (212 830 85 44)
28			14	3+1	157,00	2.800.000,00	17.834,39	Güler Gayrimenkul (212 890 56 24)
29			12	3+1	158,00	3.000.000,00	18.987,34	Bizim Grup Gayrimenkul (212 801 98 01)
30			10	4+1	174,00	4.000.000,00	22.988,51	Yasin Utkun Gayrimenkul (212 830 85 44)

Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı	Kat	Daire Tip	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
31	<b>Istanbul Projesi</b> 	5-10 Yıllık	6	1+1	78,00	1.000.000,00	12.820,51	Mehmet Ateş Gayrimenkul (212 352 44 00)
32			5	2+1	82,00	1.350.000,00	16.463,41	AD Group Gayrimenkul (212 823 75 75)
33			5	2+1	92,00	1.650.000,00	17.934,78	Vatansever Gayrimenkul (212 812 12 21)
34			5	3+1	138,00	1.750.000,00	12.681,16	Vatansever Gayrimenkul (212 812 12 21)
35			14	3+1	172,00	2.499.000,00	14.529,07	Güler Gayrimenkul (212 890 56 24)
36			4	4+1	220,00	2.650.000,00	12.045,45	Global Gayrimenkul (533 088 60 68)
37	<b>Reform Life Projesi</b>	3 Yıllık	3	3+1	150,00	3.250.000,00	21.666,67	Sahibinden (530 938 00 68)
38			1	2+1	123,00	2.550.000,00	20.731,71	Right Home (212 573 51 93)
39	<b>Avçılar Academia Projesi</b>	5-10 Yıllık	10	1+1	75,00	989.000,00	13.186,67	Emlak Center (535 277 71 21)
40	<b>Mars19 Projesi</b>	1 Yıllık	7	3+1 D	225,00	4.200.000,00	18.666,67	Fragman Gayrimenkul (212 423 59 46)

Emsal No	Konum/Projesi	Bina Yaşı	Bölüm Adedi	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Bizim Evler 4 Projesi Çarşı	5-10 Yıllık	3	360,00	12.000.000,00	33.333,33	TURYAP Ispartakule Bizim Evler 4 Temsilcilği (212) 890 70 07)
Emsal 2	Bizim Evler 7 Projesi	4 Yıllık	2	200,00	5.000.000,00	25.000,00	TURYAP Ispartakule Bizim Evler 4 Temsilcilği (212) 890 70 07)
Emsal 3	Ispartakule Innovia Projesi	5-10 Yıllık	1	100,00	4.999.999,00	49.999,99	Aycan Grup Gayrimenkul (536 946 24 40)
Emsal 4	Bizim Evler 6 Projesi	5-10 Yıllık	2	100,00	3.400.000,00	34.000,00	TURYAP Ispartakule Bizim Evler 4 Temsilcilği (212) 890 70 07)
Emsal 5	Bahçe City Projesi	5-10 Yıllık	1	70,00	2.500.000,00	35.714,29	Adress Gayrimenkul (212 671 95 71)
Emsal 6	Bizim Evler 6 Projesi	5-10 Yıllık	3	300,00	14.750.000,00	49.166,67	Yasin Utkun Gayrimenkul (212 830 85 44)
Emsal 7	Ebruli Ispartakule Projesi	0	3	270,00	4.500.000,00	16.666,67	Aycan Grup Gayrimenkul (212 801 49 35)
Emsal 8	Ebruli Ispartakule Projesi	0	3	110,00	2.500.000,00	22.727,27	Coldwell Banker Babil Gayrimenkul (212 809 37 75)



- Geliştirilen projenin ortalama satış birim değerleri ve ortalama birim inşaat maliyeti aşağıda tabloda sunulmuştur.

<b>Gelirler</b>	
Rezidans/ Konut/Ofis Üniteleri İçin Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	15.000,00
Ticari Üniteler İçin Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	22.000,00

<b>Maliyet</b>	
Konut + Ticari Üniteler İçin Ortalama Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	5.000,00

- Birim bedelde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.
- Projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış ve inşaat hızları aşağıda gösterilmiştir.

<b>SATIŞ HIZLARI</b>					
Yıllar	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Konut</b>	0%	20%	40%	40%	0%
<b>Dükkân</b>	0%	0%	0%	100%	0%

<b>İNŞAAT HIZLARI</b>					
Yıllar	2022	2023	2024	2025	2026
<b>İnşaat Maliyeti</b>	0%	50%	50%	0%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı son beş yılın ortalaması alınarak yaklaşık %20 olarak kabul edilmiştir.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,98 olarak kabul edilmiştir.

- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,23 olarak alınmıştır. Buna göre 18 Mart 2026 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 9,01 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=9,01 x 2 =18,02 alınmış olup Risk Primi: 4,98 olarak kabul edilmiştir.)
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

### **Ulaşılan Değer**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 458.610.492,-TL olarak bulunmuştur.

<b>Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>458.610.492</b>
<b>Proje Kar Oranı</b>	<b>40%</b>
<b>Proje Karı (TL)</b>	<b>183.444.197</b>
<b>Kardan Arındırılmış Proje Değeri (Arsa+İnşaat) (TL)</b>	<b>275.166.295</b>
<b>Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>172.529.657</b>
<b>Arsa Değeri (TL)</b>	<b>102.636.638</b>

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

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

Rapor konusu parsellerin değerine “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Rapora konu parsellerden 809 ada 3 parselin KDV Hariç değeri “Pazar Yaklaşımı” ile 97.650.600,-TL, “Gelir Yaklaşımı” ile 102.636.638,-TL olarak bulunmuştur. Rapor konusu taşınmazın, “Kalıntı Yöntemi” ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam “Arsa” değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan 2.149.955.500,-TL takdir edilmiştir.

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

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

#### **6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde satış kabiliyetini/devredilebilirliğine engel teşkil edebilecek takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.



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

Rapora konu, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi konumlu 807/2, 807/3, 807/6, 807/7, 807/8, 807/9, 807/10, 807/12, 807/13, 807/14, 807/15, 807/16, 809/2, 809/3, 810/1, 811/7, 811/8, 811/9, 811/10, 811/12, 812/5, 813/2, 813/4, 813/5, 813/6, 813/7, 813/8, 813/9, 813/10, 813/12, 814/3, 815/4, 816/3, 817/3 ve 807/28 no.lu ada/parseller tapu kayıtlarında "Arsa" vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma, ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belge bulunmamaktadır.

Rapor konusu İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi konumlu 807/2, 807/3, 807/6, 807/7, 807/8, 807/9, 807/10, 807/12, 807/13, 807/14, 807/15, 807/16, 809/2, 809/3, 810/1, 811/7, 811/8, 811/9, 811/10, 811/12, 812/5, 813/2, 813/4, 813/5, 813/6, 813/7, 813/8, 813/9, 813/10, 813/12, 814/3, 815/4, 816/3, 817/3 ve 807/28 no.lu ada/parsel no.lu taşınmazların, 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (c) fıkrası "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." uyarınca söz konusu gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

**BÖLÜM 7****DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC**

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Firüzköy Mahallesi'nde konumlu 35 adet parseldir.

Rapor konusu arsaların bulunduğu yer, konumu, civarı, teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, parselin cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu arsalar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
<b>Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri</b>	2.149.955.500,00	146.754.642
<b>Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri</b>	2.536.947.490,00	173.170.477

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 14,65,- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Kemal AYDIN</b> (SPK Lisans No:410614)	 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	 <b>Dilara SÜR MEN</b> (SPK Lisans No:401437)

**EKLER**

- Parsel Değer Tablosu
- İNA Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Tecrübe Belgeleri