

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ (NİŞANTAŞI KORU PROJESİ)

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.12.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	02.12.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	16.12.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	17.12.2021
<b>RAPOR NO</b>	EML-2109062
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ (TEŞVİKİYE MAHALLESİNDE YER ALAN 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLERDEN OLUŞAN NİŞANTAŞI KORU PROJESİ)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	TEŞVİKİYE MAHALLESİ HAKKI YETEN CADDESİ 405 ADA 111 VE 112 PARSELLER, BÜYÜK ÇİFTLİK SOKAK 405 ADA 110 PARSEL ŞİŞLİ / İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ahmet Özgün HERGÜL-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

**EKLER**

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - Taşınmazların Anahtar Teslim Değer Tablosu
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri ve Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Sözleşme

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca müşteri tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim pazar değerlerinin tespitini içermektedir.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca müşteri tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim pazar değerlerinin tespitini içermektedir.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2109062 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	EML-1910038	EML-2008103	EML-2103105
<b>Rapor Tarihi</b>	27.12.2019	31.12.2020	31.03.2021
<b>Rapor Konusu</b>	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ TEŞVİKİYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLER	İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ (TEŞVİKİYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLERDEN OLUŞAN PROJE)	İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ (TEŞVİKİYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLERDEN OLUŞAN PROJE)
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	462.326.020	506.214.924	705.500.000

### 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ TEŞVİKİYE MAHALLESİ 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLER TOPLAM TAPU ALANI: 13.725,87 M <sup>2</sup> 110 PARSEL: KARGİR İKİ ADET ÖZEL OKUL VE ARSASI 111 VE 112 PARSEL: ARSA
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE NİŞANTAŞI KORU PROJESİ GELİŞTİRİLMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	405 ADA 110 VE 111 PARSELLER: TİCARET + KONUT ALANI, Y(ençok)= 10 KAT, 405 ADA 112 PARSEL: TİCARET ALANI, KAKS: 1,50, Y (ençok): 5 KAT

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	807.340.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	667.650.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.970.902.336,91 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	705.500.000,00 TL



--

## 2.1 - Tapu Kayıtları

405 ADA 110 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ŞİŞLİ
Bucağı	:
Mahallesi	: TEŞVİKİYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: TEŞVİKİYE
Pafta No	:
Ada No	: 405
Parsel No	: 110
Alanı	: 8.714,19
Vasfı	: KARGİR İKİ ADET ÖZEL OKUL VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 7051
Cilt No	: 26
Sayfa No	: 2491
Tapu Tarihi	: 27.03.2020

**405 ADA 111 PARSEL**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	TEŞVİKİYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	TEŞVİKİYE
Pafta No	:	
Ada No	:	405
Parsel No	:	111
Alanı	:	3.923,29
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	7051
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2492
Tapu Tarihi	:	27.03.2020

**405 ADA 112 PARSEL**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	TEŞVİKİYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	TEŞVİKİYE
Pafta No	:	
Ada No	:	405
Parsel No	:	112
Alanı	:	1.088,39
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	7051
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2493
Tapu Tarihi	:	27.03.2020

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.12.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

### **405 ada 110 parsel üzerinde beyanlar hanesinde;**

- \*6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (28/11/2017 - 19855)
- \*6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (01/12/2017 - 20171)
- \*6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (01/12/2017 - 20172)
- \*6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (28/11/2017 - 19862)
- \*6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (27/11/2017 - 19841)
- \*6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (27/11/2017 - 19851)

### **405 ada 111-112 parseller üzerinde beyanlar hanesinde;**

- \*6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (28/11/2017 - 19855)
- \*6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (01/12/2017 - 20171)
- \*6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (01/12/2017 - 20172)

***Taşınmazlar üzerindeki takyidatlar parsel üzerindeki yapıların riskli yapı olarak ilan edildiğine ve yıkılacağına dair beyanlar olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.***

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

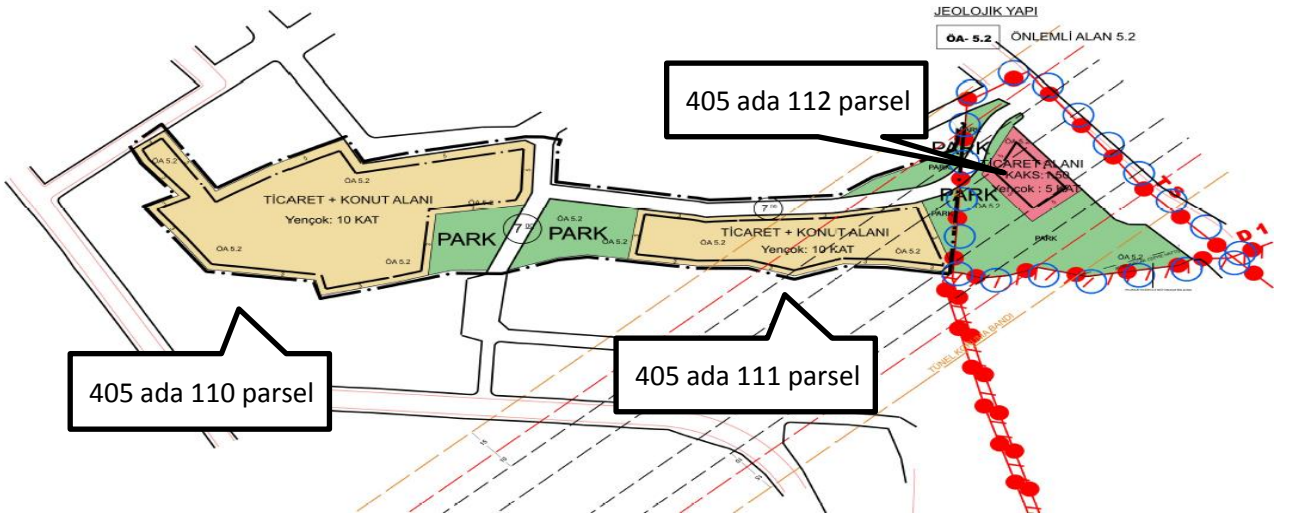
Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazlar 05.05.1994 tarih 2076 yevmiye ile Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi işlemi ile Marmara Üniversitesi adına kayıtlı iken 21.06.2017 tarih 11124 yevmiye ile Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri İşlemi ile mülkiyetleri T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir. 10.10.2018 tarih 15841 yevmiye ile imar uygulaması nedeni ile tapuya tescil edilmişlerdir. Taşınmazların mülkiyeti TOKİ ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 20.06.2016 tarihli satış protokolü ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ne geçmiş olup, tapu devri 27.03.2020 tarih ve 7051 yevmiye numarası ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. İlgili protokol ekte sunulmuştur.

Parsellerin uygulama öncesi parsel bilgiler şu şekildedir.  
405 ada 14 parsel Bahçeli Kargir Ev niteliğinde olup 17.466 m<sup>2</sup>'dir.  
405 ada 9 parsel Bahçe niteliğinde olup 3.485,90 m<sup>2</sup>'dir.  
405 ada 102 parsel Bahçeli Kargir İki Özel Okul niteliğinde olup, 3.517 m<sup>2</sup>'dir.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; değerlendirme konusu taşınmazların 16.02.2018 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Şişli Teşvikiye Mahallesi Tarihi Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Komşuluğunda Bulunan 405 Ada 9, 102 Parseller ile 14 Parselin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır. Parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	TAKS	KAKS	Y(ençok)
405	110	TİCARET+KONUT	8.714,19	0,60	1,15	10 Kat
405	111	TİCARET+KONUT	3.923,29	0,60	1,15	10 Kat
405	112	TİCARET	1.088,39	0,60	1,50	5 Kat
<b>Toplam</b>			<b>13.725,87</b>			

#### PLAN NOTLARI:

##### TİCARET+KONUT ALANLARI

1. Ticaret+konut alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmak ve bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarını aşmamak kaydı ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilmesi gibi, ayrı bloklar şeklinde de projelendirilebilir.
2. Ticaret+konut alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının maks. %10'unu aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir.
3. Ticaret+konut alanında toplam emsal inşaat alanı; 405 ada 9, 14 ve 102 parsellerde ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi kaydıyla, **bu parsellerin brüt alanları toplamından ticaret fonksiyon alanı düşüldükten sonra KAKS: 1,15 değeri üzerinden hesap edilecektir.** Bulunan emsale esas inşaat alanı imar uygulaması ile oluşacak ticaret+konut alanlarına alan büyüklükleri oranında dâhil olacak olup, taşındığı parselin toplam emsal alanını %20'den fazla arttırmamak şartlarıyla ve bir defaya mahsus olmak üzere bir parselden diğer bir parsel emsal alanı transferi yapılabilir. Bu durum iskan aşamasında ilçe belediyesi tarafından transfer işlemi gerçekleştirilen parsellerin tapu kayıtlarına beyan verilmek suretiyle işlenir.
4. Ticaret+konut alanları: Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.
5. Ticaret+konut alanlarında maks. TAKS: 0,60'dır.

##### TİCARET ALANLARI

1. Ticaret alanlarında maks. TAKS: 0,60'dır.
2. Ticaret alanlarında KAKS: 1,50, Yençok: 5 kat yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

##### PARK ALANLARI

1. Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır.
2. Bu alanlarda ilgili koruma kurulunun uygun görüşünün alınması kaydıyla çevreyle uyumlu, topoğrafyayı bozmadan, bölgenin özgün doğal yapısını ortaya çıkaracak, yeşil sürekliliğinin kesintiye uğratmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
3. Bu alanlar kamunun kullanımına ayrılmış alanlar olup 50 m.'yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafolar yapılabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda trafo alanları ifraz edilmiş parsel numarası olarak ilgili kuruma itifak hakkı tesis edilebilir. (Sit alanı dışında)
4. Park alanlarında meydan düzenlemesi yapılabilir. (Sit alanı dışında)

### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar 16.02.2018 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Şişli Teşvikiye Mahallesi Tarihi Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Komşuluğunda Bulunan 405 Ada 9, 102 Parseller ile 14 Parselin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. Son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

Emlak Konut GYTO A.Ş.'den alınan detay bilgiye göre; 16.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 Ada, 14, 9 ve 102 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. 20.06.2018 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verildi. 13.11.2018 tarihinde keşif yapılmış olup bilirkişi raporu aleyhe sonuçlanmıştır.04.01.2019 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. müdahale talebinde bulunarak bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir. Mahkeme, 08.04.2019 tarihinde, yeni bir heyetle yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, YD isteminin rapor alındıktan sonra incelenmesine karar vermiştir. 04.10.2019'da keşif yapılmış, bilirkişi raporu lehe sonuçlanmıştır. Mahkeme, 29.11.2019 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı yan, 22.01.2020 tarihinde YD talepli istinaf talebinde bulunmuştur.

4. İdare Dava Dairesi, 07.02.2020 tarihinde YD isteminin reddine, 24.06.2020 tarihinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınması gerektiği gerekçesi ile, istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dava dosyasının mahkemesine iadesine karar vermiştir. Yargılama yeni esas üzerinden devam etmekte olup, 31.12.2020 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf istinaf yoluna başvurmuş olup, İst. BİM 4. İDD, 17.06.2021 tarihinde, istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı taraf YD talepli, temyiz yoluna başvurmuş, neticesi beklenmektedir. Danıştay 6. Daire, 12.08.2021 tarihinde, YD isteminin karşı tarafın cevabı alındıktan sonra incelenmesine karar vermiştir. (2021/7732 E.)

Mahkeme, 30.09.2021 tarihinde, imar planları yönünden davanın reddine, yapı ruhsatları yönünden ise davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

405 ada 110 parsel üzerinde A, B ve C blok olarak isimlendirilmiş 3 adet blok yer almaktadır. A blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. 03.04.2020 tarihli yeni yapı ruhsat belgesi 26 adet mesken 1 adet ofis-işyeri için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 3.890,64 m<sup>2</sup> dir. B blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. 03.04.2020 tarihli yeni yapı ruhsat belgesi 29 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 23.679,21 m<sup>2</sup> dir. C blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. 03.04.2020 tarihli yeni yapı ruhsat belgesi 37 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 17.238,32 m<sup>2</sup> dir.

A, B ve C Bloklar için tadilat ruhsatları da bulunmaktadır. Her üç ruhsat belgesi de 23.03.2021 tarih ve 20/1-9 sayılı ile düzenlenmiştir. A blok için tadilat ruhsatı 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. 6 adet mesken 1 adet ofis-işyeri için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 4.686,36 m<sup>2</sup> dir. B blok için tadilat ruhsatı 4 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. 29 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 26.897,09 m<sup>2</sup> dir. C blok için tadilat ruhsatı 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. 37 mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 17.293,13 m<sup>2</sup> dir.

405 ada 111 parselde ise D ve E olarak isimlendirilmiş 2 adet blok yer almaktadır. D blok 4 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. 22.04.2020 tarih ve 20/1-16 tarihli yeni yapı ruhsat belgesi 23 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 9.148,82 m<sup>2</sup> dir. E blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. 22.04.2020 tarih ve 20/1-16 tarihli yeni yapı ruhsat belgesi 45 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 17.395,06 m<sup>2</sup> dir.

D ve E Bloklar için tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Her iki blok için de 23.03.2021 tarih ve 20/1-16 sayılı tadilat ruhsatları bulunmaktadır. D blok için tadilat ruhsatı 4 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. 23 mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 9.177,89 m<sup>2</sup> dir. E blok için tadilat ruhsatı 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. 45 mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 18.391,42 m<sup>2</sup> dir.

405 ada 112 parsel için herhangi bir alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Şişli Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
405	110	A	3.04.2020	20/1-19	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS-İŞYERİ	27	4C	3	10	13	1.820,94	230,75	1.838,95	3.890,64
405	110	B	3.04.2020	20/1-19	YENİ YAPI	MESKEN	29	4C	3	10	13	9.926,27		13.752,94	23.679,21
405	110	C	3.04.2020	20/1-19	YENİ YAPI	MESKEN	37	4C	3	10	13	11.552,39		5.685,93	17.238,32
405	111	D	22.04.2020	20/1-16	YENİ YAPI	MESKEN	23	4C	4	10	14	5.161,74		3.987,08	9.148,82
405	111	E	22.04.2020	20/1-16	YENİ YAPI	MESKEN	45	4C	3	10	13	9.621,25		7.773,81	17.395,06
405	110	A	23.03.2021	20/1-9	TADİLAT	MESKEN+OFİS-İŞYERİ	27	4C	3	10	13	1.993,26	308,36	2.384,74	4.686,36
405	110	B	23.03.2021	20/1-9	TADİLAT	MESKEN	29	4C	4	10	14	10.686,19		16.210,90	26.897,09
405	110	C	23.03.2021	20/1-9	TADİLAT	MESKEN	37	4C	3	10	13	12.247,55		5.045,58	17.293,13
405	111	D	23.03.2021	20/1-16	TADİLAT	MESKEN	23	4C	4	10	14	5.342,43		3.835,46	9.177,89
405	111	E	23.03.2021	20/1-16	TADİLAT	MESKEN	45	4C	3	10	13	10.342,99		8.048,43	18.391,42



### 2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Tapu kayıtlarına parseller üzerindeki yapılar için "6306 Sayılı Kanuna göre riskli yapıdır" şerhi konulmuştur. Emlak Konut ile Eltes İnşaat Tesisat San.ve Tic. A.Ş. ve İstlife Yapı San.ve Tic. A.Ş. iş ortaklığı arasında 18.10.2016 tarih 13053 yevmiye ile imzalanan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu 405 ada 110 ve 111 parsel için yapı ruhsatları alınmış olup riskli bina olarak görünen yapıların yıkıldığı gözlemlenmiştir. Halihazırda inşaatlar devam etmektedir. 110 ve 111 parseller için yeni yapı ve tadilat ruhsatları alınmış olup ruhsat süresi devam etmektedir. 112 parsel için alınmış herhangi bir yapı ruhsatı görülmemiştir. 112 parsel üzerinde o hatta yapılan metro çalışması için kurulan şantiye alanı bulunmakta olup şantiye sahası içerisinde yer almaktadır. 110 ve 111 parseller üzerinde ise inşaat firmasına ait prefabrik şantiye yapıları yer almaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. den temin edilen bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesi %30,16'dır.

### 2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

405 ada 110,111 parsellerde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerleme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir. Tarafımıza ibraz edilen belgeler ve belediye dosyasında yapılan incelemede 112 parsel için herhangi bir yapı ruhsatı görülemedi.

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu proje inşaatı henüz başlamamış olup, enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

110 parsel üzerinde yapılacak A, B ve C bloklar için yapı denetim işleri Karlıbayır Mahallesi, Selçuklu Caddesi, No:2A, Arnavutköy/İstanbul adresinde kayıtlı olan Üç Çınar Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından; 111 parsel üzerinde yapılacak D ve E bloklar için ilgili yapı denetim işleri Ahmediye Mahallesi, Dr. Fahri Atabey Caddesi, No:52/4 Üsküdar/İstanbul adresinde kayıtlı olan 2E Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülecektir. Bilgiler yapı ruhsatlarından alınmıştır.

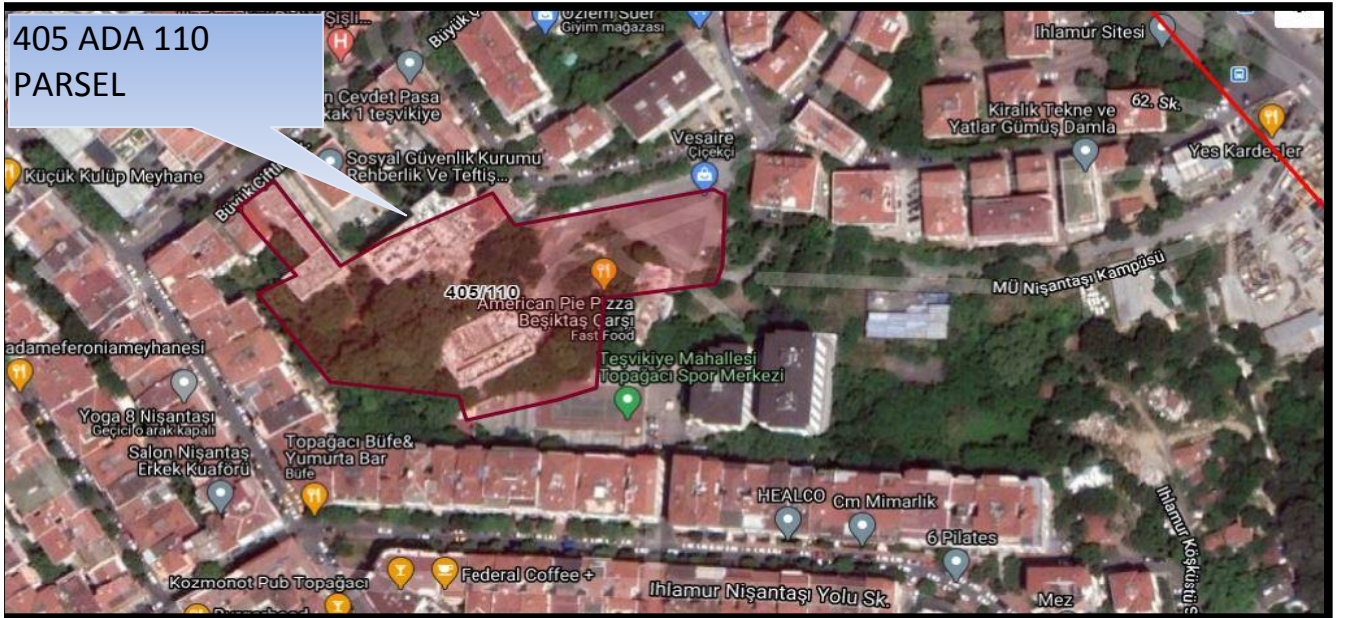
### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

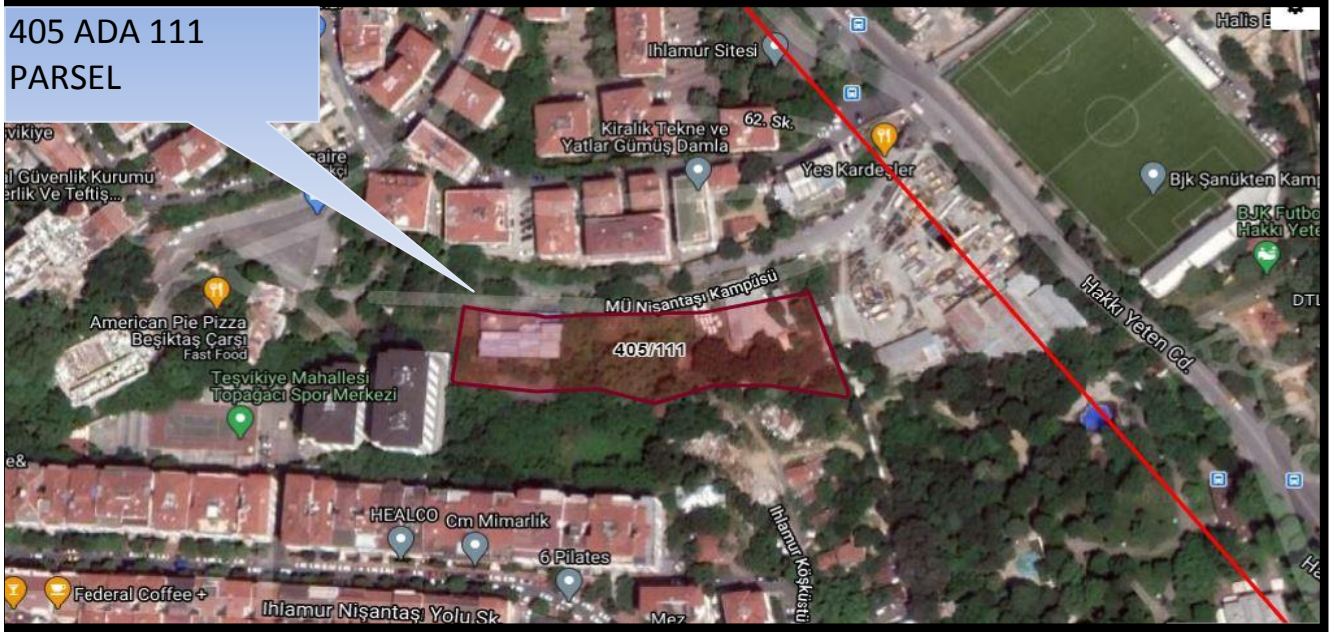
#### 3.1 - Tanımı

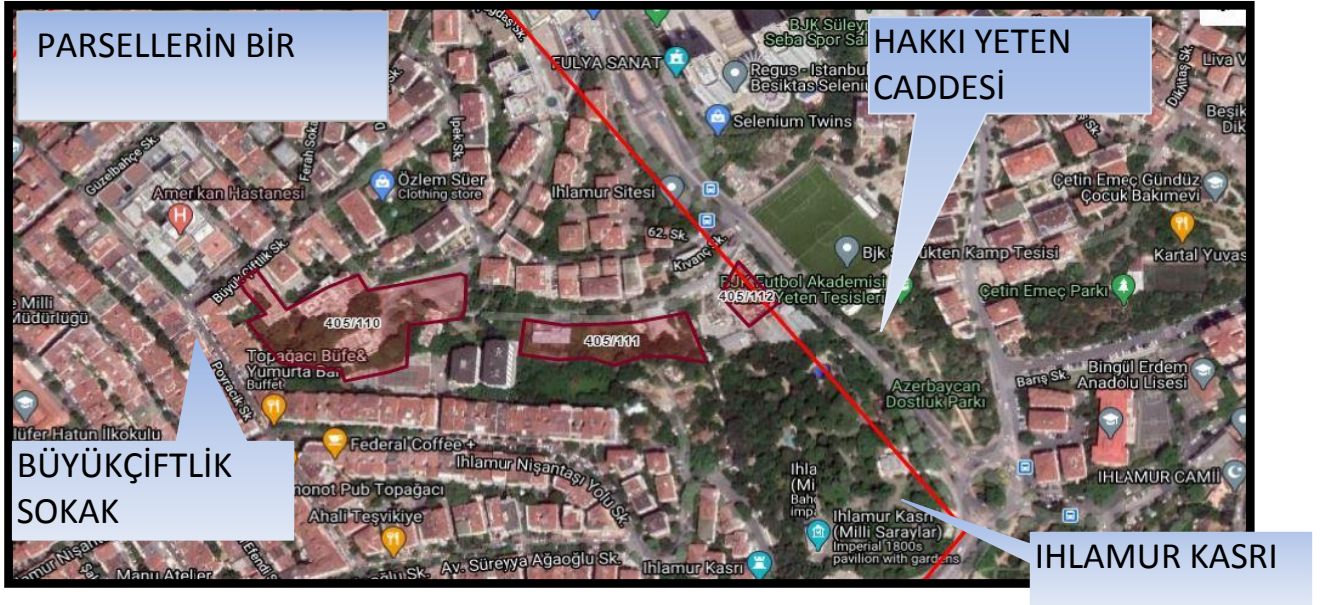
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 ada 110, 111 ve 112 parseller olup toplam 13.725,87 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Amorf biçindeki 405 ada 110 parsel 8.714,19 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup Büyük Çiftlik Sokak ile Hasan Cevdet Paşa Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 405 ada 111 parsel 3.923,29 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup Hakkı Yeten Caddesi üzerinden sağlanan ara sokak ile erişilebilmektedir. Yamuk biçimindeki 405 ada 112 parsel 1.088,39 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Hakkı Yeten Caddesi ile imar yoluna cephelidir. 405 ada 110 ve 111 parseller eğimli bir yapıya sahiptir. Üzerinde proje inşaatının devam ettiği görülmüştür. 112 parsel eğimsiz bir yapıya sahiptir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Şişli İlçesi Teşvikiye Mahallesi'nde yer almakta olup, 405 ada 112 parsel ana ulaşım aksı olan Hakkı Yeten Caddesi'ne; 405 ada 110 parsel ise zemin katlarında ticari, üst katlarda konut ve ofis kullanımlarının yoğunlaştığı Büyük Çiftlik Sokak'a cephelidir. 405 ada 111 parsel, Hakkı Yeten Caddesi üzerinden sağlanan ara sokağa cephelidir.







### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar merkezi konumda yer almakta olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlara ulaşım Valikonağı Caddesi ve Hakkı Yeten Caddeleri üzerinden geçen otobüsler ile ya da Osmanbey Metro aracılığıyla sağlanmaktadır. Özel araçlar ile taşınmazlara ulaşım D-100 Otoyolu üzerinden sırasıyla Barbaros Bulvarı, Yıldız Kavşağı, Cedidiye Sokak, Üzenji Sokak, Fulya Deresi Sokak, Fulya Deresi Sokak, Muradiye Bostanı Caddesi, Ihlamur Yolu Sokak, Hacı Emin Efendi Sokak ve Büyük Çiftlik Sokak aracılığıyla; Büyükdere Caddesi üzerinden ise sırasıyla Halaskargazi Caddesi, Etfal Hastanesi Sokağı, Dere Sokak, Matbaacı Osmanbey Sokak, Hacı Mansur Sokak, Vali Konağı Caddesi, Poyracık Sokak ve Büyükçiftlik Sokak aracılığıyla sağlanmaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde konumlu 405 ada 110, 111 ve 112 parsellerdir. Büyükçiftlik Sokak'tan girişi sağlanan ve aynı zamanda Hasan Cevdet Paşa Sokak'a cepheli 405 ada 110 parsel üzerinde harfiyat alımı yapılmaktadır. Hakkı Yeten Caddesi üzerinden ara sokak aracılığıyla erişim sağlanan 405 ada 111 parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam etmektedir. 405 ada 112 parsel üzerinde prefabrik yapılar ve iş makineleri yer almakta olup, parselin bir kısmı metal plaka ile çevrilidir. Konu parseller amorf şeklinde olup, 405 ada 110 ve 111 parseller eğimli bir yapıya sahiptir.

Proje bahsi geçen 405 ada 110,111,112 parseller üzerinde geliştirilmiş olup 110 ve 111 parseller için ruhsat belgeleri alınmış durumdadır.

405 ada 110 parsel üzerinde A, B ve C blok olarak isimlendirilmiş 3 adet blok yer almaktadır. A blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kat olarak projelendirilmiştir. Ruhsat belgesi 26 adet mesken 1 adet ofis-işyeri için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 4.686,36 m<sup>2</sup> dir. B blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 29 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 26.897,09 m<sup>2</sup> dir. C blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 37 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 17.293,13 m<sup>2</sup> dir.

405 ada 111 parselde ise D ve E olarak isimlendirilmiş 2 adet blok olarak projelendirilmiştir. D blok 4 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 23 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 9.177,89 m<sup>2</sup> dir. E blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. Ruhsat belgesi 45 adet mesken için düzenlenmiştir. İnşaat grubu yapı sınıfı IVC; toplam inşaat alanı ise 18.391,42 m<sup>2</sup> dir.

405 ada 112 parsel için herhangi bir alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

#### **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

405 ada 110 ve 111 parseller için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. 112 parsel için henüz yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli ilçesi, İstanbul gibi insanlık tarihinin en eski yerleşim yerlerinden birisinin ilçesi olarak nispeten yeni bir yerleşim yeri sayılabilir. Şehrin bu bölgesi 19. Yüzyılın ortalarından sonra yerleşime açıldığı, Nişantaşı, Teşvikiye mahallelerinin iskanı Abdülmecit döneminde teşvik edildiği bilinmektedir. Şehrin bu bölümünün yapılanmasında 1870'te Beyoğlu'nda çıkan büyük Yangınla, tanzimat la birlikte yabancıların mülk edinmeleridir. Yerleşiminin Şişli'ye doğru yayılması 1881 den itibaren özellikle atlı Tramvayın Taksimden, Pangaltı'ya hatta Şişliye kadar uzanmasıyla hızlanmıştır. 1913 'te elektrikli tramvay işlemeye başlamış; Şişli, Beyoğlu'ndan sonra elektrik ve havagazı alabilen ikinci semt olmuştur. 19. yüzyılın son yıllarında ise Şişli artık hem etkili yabancıların , zengin azınlıkların ve Batıcı yaşam biçimini benimseyen ve özenen Osmanlı sakinlerinin, çağdaş yaşam olanaklarını kullanarak yaşam süren varlıklı insanların bölgesi olmuştur.

Bu arada 1895'te Okmeydanı'na doğru Darülaceze 1898'de geçirdiği hastalık nedeniyle ölen Abdülhamit'in kızı Hatice Sultan adına yaptırılan Etfal hastanesi gibi yapıları da görmekteyiz. Tramvayla birlikte gelen ulaşım kolaylığı, Halaskargazi Caddesi boyunca evlerin, konakların sıklaşması ilk apartmanların belirmesi 1910-1919 dönemidir. Mustafa Kemal Atatürk'ün Samsun'a gidene kadar ( Aralık 1918'den Mayıs 1919 ) kaldığı ev döneminde yapıları hakkında bir fikir vermektedir. Cumhuriyet döneminde de Şişli şehrin en seçkin yerlerinden biri olma özelliğini korumuştur. Özellikle Etfal hastanesi çevresinde yapılaşma giderek yoğunlaşmış 1920 sonrası Halaskargazi Caddesine paralel giden Abide-i hürriyet caddesinin batısından yer alan Bomonti bira fabrikası bahçesinin bulunduğu sırtlara doğru hızlı bir yapılaşma oluşmuştur.

1930-1940 döneminde başta Halaskargazi ve Abide-i hürriyet caddelerinin iki yanında ve çevresinde çoğu günümüze kadar gelen dönemin lüks apartmanlarının bitişik nizamda kurulduğunu görüyoruz. 1950'den sonra İstanbul' a yönelen ve günümüze kadar süren göç dalgasından Şişli' de payını aldı ve semtin kuzeyinde Çağlayan, Gültepe gibi gecekondu mahalleleri olmuştu.1960 ve sonrasında da Hürriyet, Örnektepe, Kuş tepe, Çeliktepe adlarıyla yeni gecekondu bölgeleri hızla eklendi.

Bu süreç içinde Harbiye, Nişantaşı, Osman bey ve Şişli semtlerinde canlı alışveriş merkezleri oluştu.Daha önceleri sadece apartmanların alt katındaki dükkanlar,sonraları değişime uğrayarak binaları tamamında her katta değişik reyonların bulunduğu büyük mağazalara dönüştü. Haskargazi, Rumeli ve Vali konağı caddeleri 1982' ler de İstanbul'un ve belki de ülkenin en gözde alışveriş merkeziydi. 1982 sonrası yeni imar planları ile özellikle bu kuzey bölümü hızlı bir değişime uğramaktadır.Maslak mahallesi son yıllarda bankalar ve büyük şirketlerin iş merkezi haline dönüşmekte, Büyükdere caddesi, İstinye kavşağı gökdelenlerin, beş yıldızlı otellerin yükseldiği bir bölge haline gelmektedir. işli ilçesi tarihsel değerler açısından yerleşim süreci içinde orantılı olarak öneli değerler taşır.Eski nüfus içinde yer alan Müslüman olmayan kesimle Levantenler Şişlide pek çok yapı inşa etmişlerdir.Bazıları günümüzde de kullanılan kiliseler, okullar, hastaneler ve bakım evleri bunların bir bölümüdür.

Maçka silahhanesi, Mekteb-i harbiye binası, Nişantaşı'ndaki Meşrutiyet camii, Teşvikiye camii Darülaceze binası ilçenin en eski yapılarındandır.Abide-i Hürriyet anıtı, Atatürk'ün evi olarak anılan Atatürk müzesi ve Şişli camii de bunlara eklenebilir.

İlçede yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfi Kırdar kongre salonu, Cemal Reşit Rey konser salonu, Cemil Topuzlu Açıkhava tiyatrosu, Şehir tiyatroları Harbiye sahnesi, Askeri müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik üniversitelerinin bazı birimleri şişli ilçesi içinde yer almaktadır.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Şişli ilçesinin Toplam Nüfusu 266.793 kişidir.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.



2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
<b>Büyüme</b>	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
<b>Enflasyon</b>	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
<b>İşsizlik Oranı</b>	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler  
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)

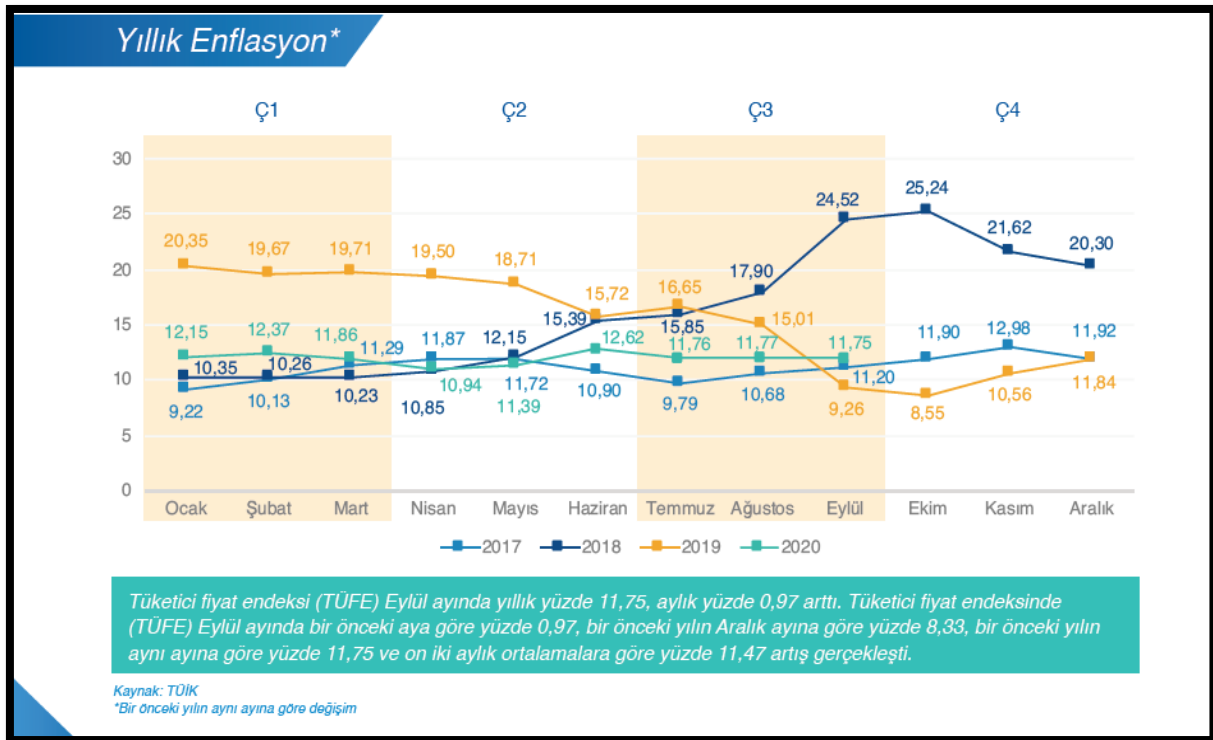
2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.



### **Gayrimenkul Sektörü:**

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

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

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

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

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

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

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

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeksi) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

### **Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler**

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

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

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)

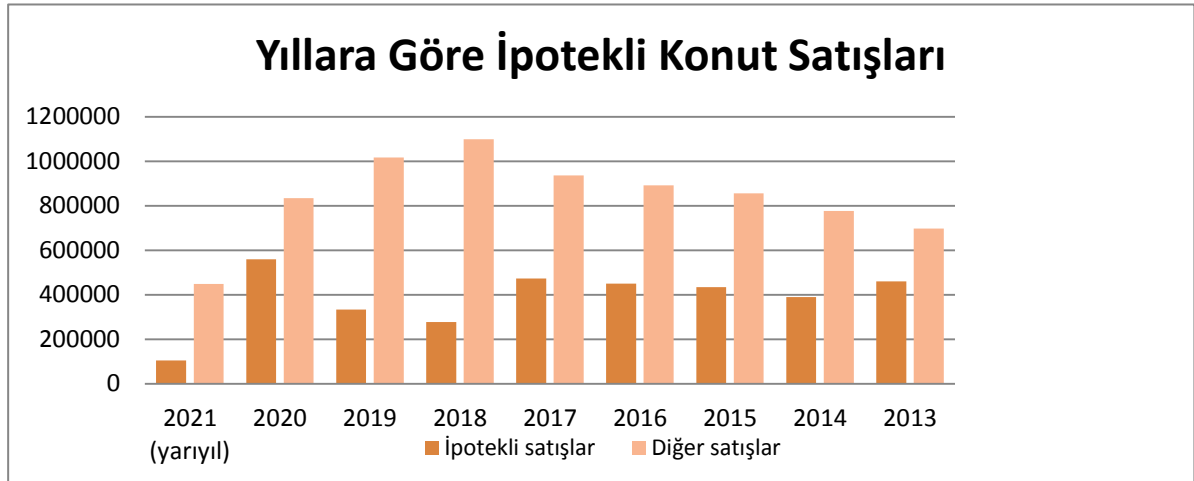
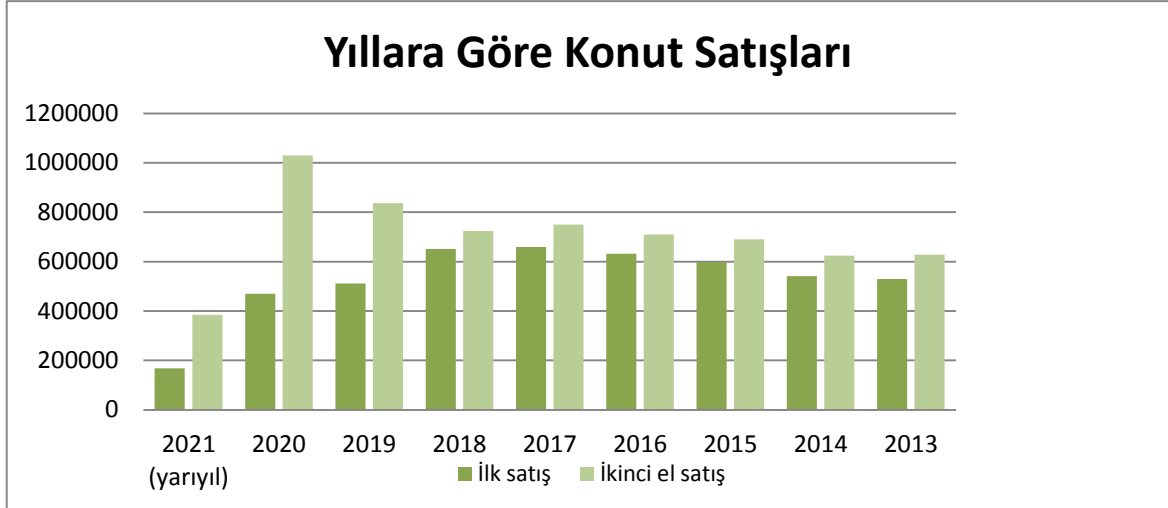
2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.



Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)



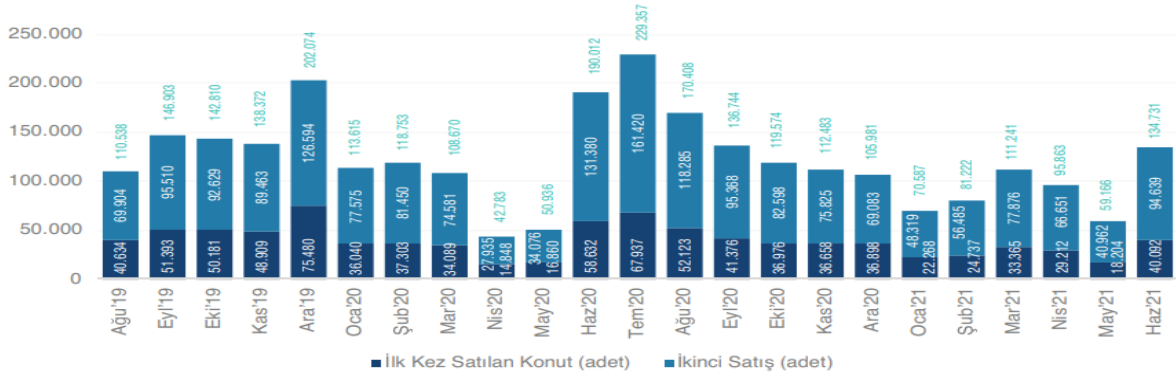
Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2021 (yarıyıl)	552.810	104.168	448.642	552.810	167.878	384.932
2020	1.499.316	558.706	834.629	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

**İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)**  
*\*2021 yılına ait istatistik veriler Haziran ayına kadar yayınlanmıştır.*

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. (GYODER, 2021, 3.Çeyrek Raporu)

### Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %3,13 azalarak 87 bin 508 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,58 artarak 202 bin 252 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

## 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi, TKGM web tapu portalı, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Oldukça merkezi ve prestijli bir konumda yer almaktadırlar.
- \* Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- \* 110 ve 111 parseller ruhsatlandırılmış durumdadır.
- \* Tek mülkiyete sahiptirler.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* 112 parsel için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.
- \* Lüks ve nitelikli bir proje geliştirilmekte olup belirli bir kesime hitap etmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin( dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

#### 1 Medya (Satılmış)

2019 yılında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Beşiktaş Dikilitaş'ta 25 ada 77 parselde kain 5763 m<sup>2</sup> alanlı Ticaret ve Konut Alanı imarına sahip araziye açık arttırma usulü satışa çıkarmış olup, belirlenen muhammen bedeli 144.205.000 TL dir.

<b>SATILIK</b>	5.763 .-M <sup>2</sup>	144.205.000 .-TL	25.023 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

#### 2 Medya (Satılmış)

Maliye Hazinesine ait Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 1646 ada 55 parsel 2020 yılı içerisinde satılmıştır. Kaks: 2.50 kısmen barbaros prestij alanı, kısmen yönetim merkezi alanı, kısmen de askeri ve yol alanında kalan brüt parsel 67.821.000 TL bedelle satılmıştır. Brüt alanlı olarak satılmış durumdadır. Net alanına göre 35.000 - 40.000 TL/m<sup>2</sup> piyasa bedeline sahip olabileceği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	3.356 .-M <sup>2</sup>	67.821.000 .-TL	20.206 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	----------------------------

#### 3 Medya (Satılmış)

2018 yılında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Beşiktaş Mecidiye'de yer alan toplam 17.500 m<sup>2</sup> konut alanı ve 12.260 m<sup>2</sup> donatı alanına sahip arsalarına 472.000.000 TL bedelle hasılat paylaşımı sözleşmesi Astaş Gayrimenkul ile imzalanmıştır.

<b>SATILMIŞ</b>	17500 .-M <sup>2</sup>	472.000.000 .-TL	26.971 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	------------------	----------------------------

#### 4 Medya (Satılmış)

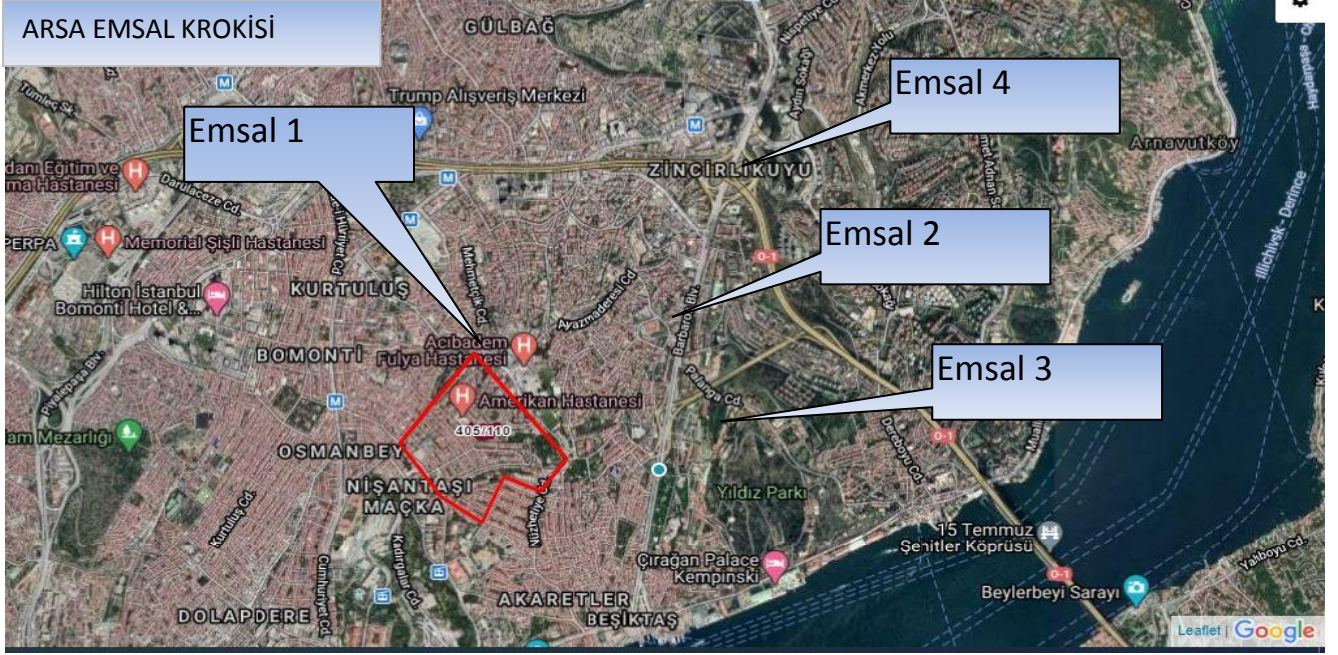
2007 yılında Zorlu Center'ın inşa edildiği Karayolları arazisi terkleri yapılmadan önce 96.505 m<sup>2</sup> olarak 800.000.000 USD bedelle Zorlu Holding tarafından satın alınmıştır.

## 5 Ulusal Emlak

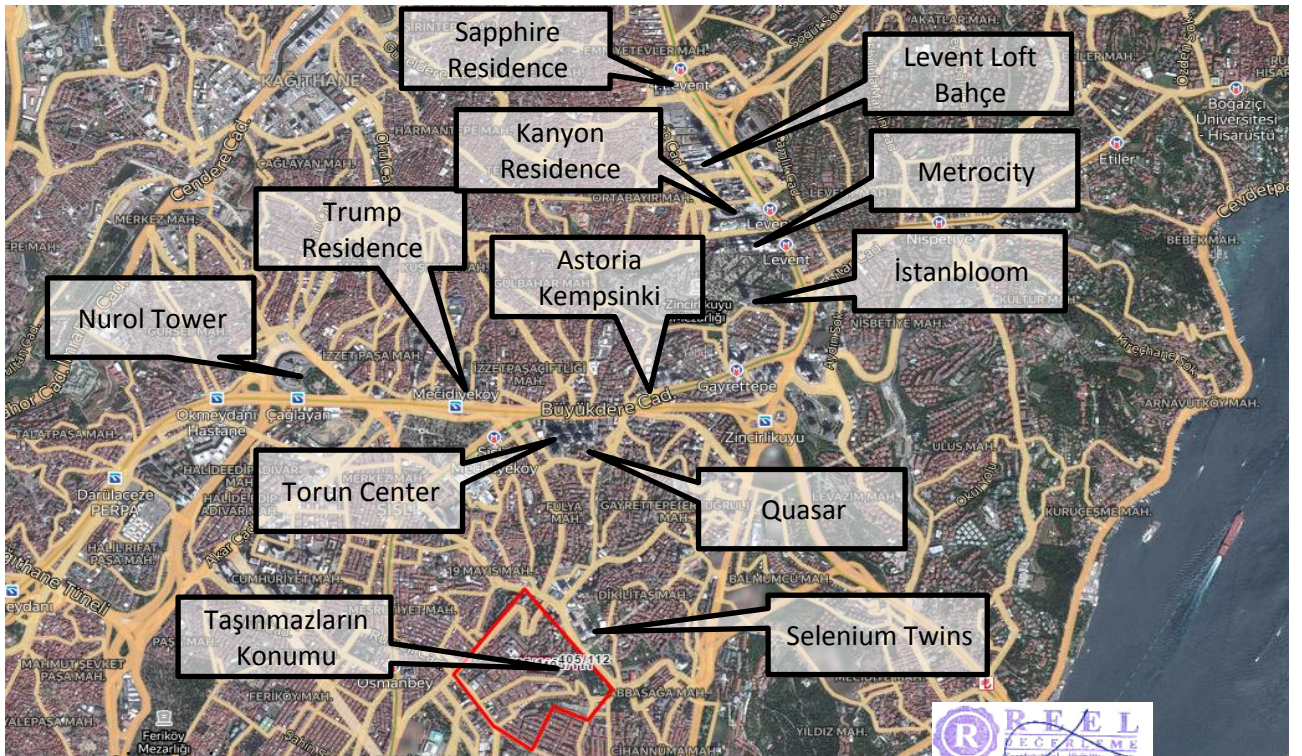
Tel 0 (532) 213 64 57

Büyükdere Caddesi üzerinde 4. Levent - Maslak arasında yer alan arsa satılık durumdadır. Kaks:2.50 Ticaret alanında yer almaktadır. 1510 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilmiştir. 67.000.000 TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	1510 .-M <sup>2</sup>	67.000.000 .-TL	44.371 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------



## KONUT - OFİS PROJE EMSALLERİ



**\* ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m<sup>2</sup>'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

**KONUT EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Trend Turkney Real Estate	2+1	20	211 m <sup>2</sup>	9.000.000 TL	42.654 TL/m <sup>2</sup>
Bosphorus Gayrimenkul 0532 460 82 24	3+1	20	220 m <sup>2</sup>	8.750.000 TL	39.773 TL/m <sup>2</sup>
Lux Properties 0532 408 15 61	2+1	15	195 m <sup>2</sup>	7.000.000 TL	35.897 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					39.441 TL/m <sup>2</sup>

**OFİS EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Pozitif Danışmanlık 0539 212 78 49	Tüm kat	5	330 m <sup>2</sup>	15.000.000 TL	45.455 TL/m <sup>2</sup>
Opus Project 0532 414 67 73	5 bölümlü ofis	19	320 m <sup>2</sup>	12.500.000 TL	39.063 TL/m <sup>2</sup>
Opus Project 0532 491 83 93	3 bölümlü ofis	15	160 m <sup>2</sup>	4.750.000 TL	29.688 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					38.068 TL/m <sup>2</sup>

**\* TRUMP RESIDENCE TOWER**



Trump Towers, 2 adet kule ve 1 adet çarşı bloğundan oluşmaktadır. 1.Blok Rezidans, 2. Blok ise Ofis Bloğu olarak hizmet vermektedir. Proje 200 adet konut, 216 adet alışveriş merkezi alanları ve 86 adet işyeri olmak üzere toplam 502 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**KONUT EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Home Work 0530 234 32 58	2+1	18	170	5.800.000 TL	34.118 TL/m <sup>2</sup>
Dikey Gayrimenkul 0533 018 28 97	2+1	17	254	9.500.000 TL	37.402 TL/m <sup>2</sup>
Derya Demirli 0533 348 95 16	2+1	11	188	5.500.000 TL	29.255 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					33.592 TL/m <sup>2</sup>

**\* İSTANBLOOM**



Istanbul Bloom projesi 34'ü konut, 3'ü penthouse, 3'ü ofis, 2'si teknik ofis ile sosyal alan ve 4'ü otopark katı olmak üzere 46 katlı tek bloktan meydana gelmektedir. İstanbul Bloom projesinde; kapalı otopark, sauna, oyun alanları, fitness merkezi, yüzme havuzu, dinlenme alanları, buhar banyosu ve yapı içerisinde altı adet avlu bahçesi gibi sosyal imkanlar da mevcuttur.

**KONUT EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Versatie Gayrimenkul 0544 566 75 81	4+2	24	320 m <sup>2</sup>	16.000.000 TL	50.000 TL/m <sup>2</sup>
Esin Yapı 0 532 460 82 24	3+1	21	251 m <sup>2</sup>	13.250.000 TL	52.789 TL/m <sup>2</sup>
Halis Özgen Emlak 0532 431 18 08	2+1	16	165 m <sup>2</sup>	8.500.000 TL	51.515 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					51.435 TL/m <sup>2</sup>



**\* TORUN CENTER**



3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

**KONUT EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Yurt Gayrimenkul Yatırım 0534 453 65 95	2+1	8	146	7.450.000 TL	51.027 TL/m <sup>2</sup>
Smart Proje 0 530 233 71 73	3+1	25	210	10.000.000 TL	47.619 TL/m <sup>2</sup>
Art İstanbul 0 531 385 02 01	2+1	15	110	5.000.000 TL	45.455 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					48.034 TL/m <sup>2</sup>

**OFİS EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Lacivert Proje 0542 624 30 62	1	1	374 m <sup>2</sup>	20.000.000 TL	53.476 TL/m <sup>2</sup>
Lacivert Proje 0 532 226 95 96	1	1	220 m <sup>2</sup>	10.000.000 TL	45.455 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					49.465 TL/m <sup>2</sup>

**\* QUASAR İSTANBUL**



Quasar projesi parsel üzerinde ayrıık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.

**KONUT EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
<b>Bosphorus Gayrimenkul</b> 0 537 043 07 87	<b>3+1</b>	<b>25</b>	<b>355 m<sup>2</sup></b>	17.500.000 TL	49.296 TL/m <sup>2</sup>
<b>Versatie Gayrimenkul</b> 0 537 043 07 87	<b>2+1</b>	<b>30</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>	9.250.000 TL	51.389 TL/m <sup>2</sup>
<b>Lacivert Proje</b> 0542 624 30 62	<b>3+1</b>	<b>32</b>	<b>285 m<sup>2</sup></b>	19.710.000 TL	69.158 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					56.614 TL/m <sup>2</sup>

**OFİS EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
<b>MansionTR</b> 0 532 642 92 31	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>185 m<sup>2</sup></b>	10.000.000 TL	54.054 TL/m <sup>2</sup>
<b>Aktüel Avrupa</b> <b>Gayrimenkul</b> 0 532 743 13 92	<b>2+1</b>	<b>11</b>	<b>190 m<sup>2</sup></b>	9.750.000 TL	51.316 TL/m <sup>2</sup>
<b>Bosphorus Gayrimenkul</b> 0 532 460 82 24	<b>3+1</b>	<b>37</b>	<b>185 m<sup>2</sup></b>	9.500.000 TL	51.351 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					52.240 TL/m <sup>2</sup>

**\* KANYON RESİDENCE**



Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

**KONUT EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Mansiontr 0545 221 19 87	2+1	6	120 m <sup>2</sup>	6.500.000 TL	54.167 TL/m <sup>2</sup>
Mansiontr 0 532 642 92 31	1+1	4	95 m <sup>2</sup>	4.500.000 TL	47.368 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					50.768 TL/m <sup>2</sup>

**OFİS EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
MansionTR 0 532 642 92 31	4+1	11	235 m <sup>2</sup>	11.000.000 TL	46.809 TL/m <sup>2</sup>
MansionTR 0 532 642 92 31	2+1	8	120 m <sup>2</sup>	5.500.000 TL	45.833 TL/m <sup>2</sup>
Sara Eskinaz Proje 0532 273 79 41	1+1	5	100 m <sup>2</sup>	6.700.000 TL	67.000 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					53.214 TL/m <sup>2</sup>

**\* LEVENT LOFT BAHÇE**



Levent Loft Bahçe 4942 m<sup>2</sup> Arsa üzerinde yer almaktadır. Projede Levent Loft'un altında yer alan sosyal tesislerde çok amaçlı kullanıma uygun toplantı salonları, resepsiyon hizmeti, fitness salonu, SPA merkezi, masaj, kişisel bakım odaları, cafe, restoran, sauna, ve Türk hamamı bulunmaktadır.

**KONUT EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Dinamik Gayrimenkul 0532 352 00 55	2+1	15	140 m <sup>2</sup>	8.250.000 TL	58.929 TL/m <sup>2</sup>
Residence İndex 0532 683 84 67	2+1	20	350 m <sup>2</sup>	18.500.000 TL	52.857 TL/m <sup>2</sup>
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	2+1	8	138 m <sup>2</sup>	7.500.000 TL	54.348 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					55.378 TL/m <sup>2</sup>

**\* SAPPHIRE RESIDENCE**



İstanbul Sapphire Residence, toplamda 165.139 m<sup>2</sup>'lik bir alana inşa edilen projenin yüksekliği anteni ile birlikte 266 metredir. Proje'de AVM ve rezidans yer almaktadır. oyun salonu, çocuk oyun alanı, toplantı odaları, concierge, sauna, jakuzi, buhar odası, dinlenme odaları, soyunma odaları, fitness, multimedia oyun salonu projede yer alan sosyal olanaklardır.

**KONUT EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Pozitif Proje 0552 759 32 67	2+1	25	234	6.350.000 TL	27.137 TL/m <sup>2</sup>
Gençoğlu Gayrimenkul 0552 759 00 14	8+2	30	800	48.000.000 TL	60.000 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					43.568 TL/m <sup>2</sup>

**\* METROCITY**



24.000 m<sup>2</sup>'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m<sup>2</sup>'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.

**KONUT EMSALLERİ**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Art İstanbul Bebek 0531 704 20 80	4+1	22	302	9.400.000 TL	31.126 TL/m <sup>2</sup>
Art İstanbul Bebek 0531 704 20 80	2+1	14	176 m <sup>2</sup>	6.500.000 TL	36.932 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					34.029 TL/m <sup>2</sup>

**Dükkan Emsalleri**

**1 Koç Grup Gayrimenkul**

Tel 0535 458 78 45

Valikonağı Caddesinin girişinde yüksek giriş seviyesinde dükkan satılık durumdadır. 5 bölümlü taşınmaz 165 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Proje içerisinde bulunmamakta olup bina yaşı açısından dezavantajlıdır. Cadde işlekliliği açısından daha iyi durumdadır.

<b>SATILIK</b>	165 .-M <sup>2</sup>	7.000.000 .-TL	42.424 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

**2 Demirağ Gayrimenkul**

Tel 0535 979 40 38

Mimar Kemal Öke Caddesi üzerinde Nişantaşı yerleşimi içerisinde yer alan 2 katlı dükkan satılık durumdadır. 220 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan mülk 4.5 m. vitrine sahip olup eski bir apartmanın girişinde yer almaktadır. 13.500.000 TL bedelle satılıktır. Konum olarak daha işlek olup proje içerisinde bulunmamaktadır.

<b>SATILIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	13.500.000 .-TL	61.364 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

### 3 Sahibinden

Tel 0532 338 38 96

Polat Towerda yer alan 150 m<sup>2</sup> işyeri satılık durumdadır. Proje içerisinde zemin katta içe cepheli taşınmazın sokak cephesi/vitrini bulunmamaktadır. Klinik vb. kullanımlar için elverişli olduğu beyan edilmiştir. Yaklaşık 30 yaşında bir projede yer almaktadır. Nitelikli rezidans içerisinde yer almakta olup cephe dezavantajı bulunmamaktadır.

<b>SATILIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	4.250.000 .-TL	28.333 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 4 Remax Karun

Tel 0532 308 18 28

Nişantaşı'nda Şakayık Sokak içerisinde yer alan 2 katlı dükkan satılık durumdadır. Giriş kat 100 m<sup>2</sup>, üst katının ise 75 m<sup>2</sup> olduğu 40 m<sup>2</sup> bahçe kullanımının bulunduğu beyan edilmiştir. Eski bir apartmanda yer almakta olup sokak işlekliği açısından daha iyi durumdadır. Emsal taşınmazın bulunduğu sokağın zemin kat ticari birim değerinin 75.000 - 80.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği düşünülmektedir.

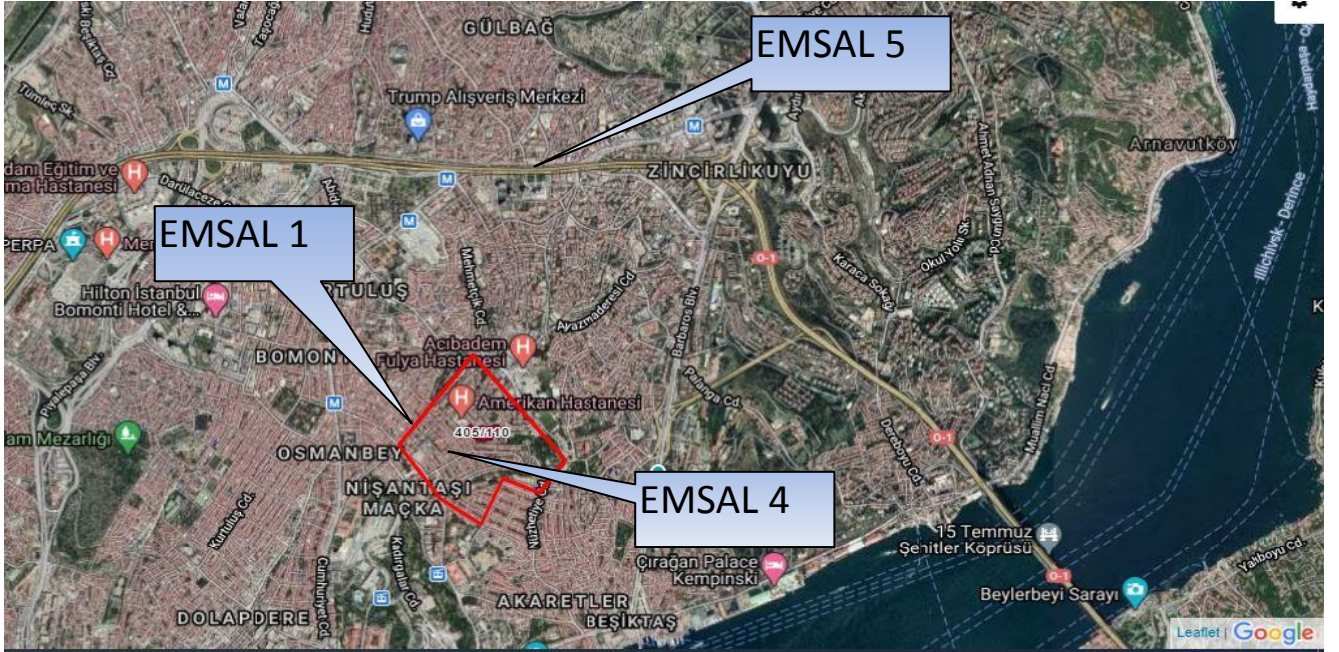
<b>SATILIK</b>	175 .-M <sup>2</sup>	9.000.000 .-TL	51.429 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 5 Görkem Gayrimenkul

Tel 0532 258 02 33

Quasar projesinde yer alan 110 m<sup>2</sup> işyeri nitelikli mülk satılık durumdadır. Proje içerisinde shell-core sistemi ile natamam olarak pazarlanmaktadır. Prestijli bir proje içerisinde yer almaktadır.

<b>SATILIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	6.500.000 .-TL	59.091 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde imar koşulları değişkenlik gösteren muhtelif büyüklüklerde arsa emsallerine rastlanmıştır. Emsaller değerlendirilirken alanları, üzerlerinde geliştirilebilecek projelerin nitelikleri, konumları, imar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan satılmış arsalardan elde edilen arsa emsalleri karşılaştırma tablosunda sunulmuştur.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan nitelikli projeler içerisinden alınmıştır. Projelerin konumuna, niteliğine, manzara faktörüne vb. özelleriklerine göre 35.000.-TL/ m<sup>2</sup> ila 60.000.-TL/ m<sup>2</sup> aralığında satışta olduğu görülmüştür. İlk yıl için konut ünitelerin satış birim değeri 50.000 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

Ticari nitelikli bağımsız bölümler projenin konumu, bulunduğu kat, metraj, dışa cepheli olup olmama gibi faktörlere göre oldukça geniş bir değer aralığında yer almaktadırlar. İlk yıl için proje ticari ünitelerin satış birim değeri 60.000 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

Ofis nitelikli bağımsız bölümler değerlendirildiğinde ise proje içerisinde yer alan ofis nitelikli bağımsız bölümlerin 45.000 - 70.000 TL/ m<sup>2</sup> aralığında pazarlandığı gözlemlenmiştir. Birim ofis satış değeri ilk yıl için 55.000 TL/ m<sup>2</sup> olarak esas alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (405 ADA 110 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E-5	E-3
SATIŞ FİYATI		144.205.000	67.000.000	472.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		ÇOK KÖTÜ 35%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 40%
ALAN	8.714,19 m <sup>2</sup>	5.763	1.510	17.500
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		25.023	44.371	26.971
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	E:1,15		E=2,50	E:1,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
FONKSİYON	KON+TİC		TİC	
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	NET			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	RUHSATLI	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-15%	0%
TOPLAM DÜZELTME		95%	10%	85%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>49.170</b>	<b>48.794</b>	<b>48.808</b>	<b>49.897</b>

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
405	110	8.714,19	49.170	428.476.722	428.480.000
405	111	3.923,29	49.170	192.908.169	192.910.000
405	112	1.088,39	42.500	46.256.575	46.260.000
<b>TOPLAM</b>		<b>13.725,87</b>		<b>667.641.467</b>	<b>667.650.000</b>



<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Metro City	Quasar	Trump Towers
SATIŞ FİYATI		6.500.000	17.500.000	9.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	176	355	254
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		36.932	49.296	37.402
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 15%	BÜYÜK 12%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-16%	-20%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		29%	15%	22%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>50.000</b>	<b>47.531</b>	<b>56.690</b>	<b>45.780</b>

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		7.000.000	9.000.000	6.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	100,00	165 42.424	175 51.429	110 59.091
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN			
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
NİTELİK				
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	BİNA YAŞI	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 5%
CEPHE				
<b>CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	NİTELİKLİ PROJE	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-20%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		40%	20%	0%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>60.000</b>	<b>59.394</b>	<b>61.714</b>	<b>58.884</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlar için niteliklerine göre birim değer öngörülmüştür. 110 ve 111 parseller için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaata henüz başlanmamıştır. 112 parsel için alınmış herhangi bir ruhsat belgesi bulunmamaktadır. 112 parsel için emsal inşaat alanının 2 katı kadar inşaat alanı yapılabileceği varsayılarak hesaplama yapılmıştır. (Öngörülen inşaat alanı arsa alanı:1.088,39 m<sup>2</sup> x 1.50 = ~1.632,6 m<sup>2</sup> emsal inşaat alanı ; 1.632,6 m<sup>2</sup> x 2 =3.265,17 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı)

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 405 ada 110-111-112 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda yapı ruhsatları alınmış inşaat başlamamış olması göz önünde bulundurularak ruhsat maliyetleri eklenmiştir.

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 2.480.- TL/m<sup>2</sup> dir.

405 ada 110 ve 111 parseller için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, 112 parsel için öngörülebilir inşaat alanları üzerinden inşaat maliyetleri hesaplanmıştır: Konumları dikkate alındığında geliştirilecek projenin iyi nitelikte olacağı düşünülmektedir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI										
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti										
<b>405 ada 110 parsel</b>										
<b>A</b>	4.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	4.686,36	M <sup>2</sup>	=	18.745.440	.-TL		
<b>B</b>	4.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	26.897,09	M <sup>2</sup>	=	107.588.360	.-TL		
<b>C</b>	4.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	17.293,13	M <sup>2</sup>	=	69.172.520	.-TL		
<b>405 ada 111 parsel</b>										
<b>D</b>	4.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	9.177,89	M <sup>2</sup>	=	36.711.560	.-TL		
<b>E</b>	4.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	18.391,42	M <sup>2</sup>	=	73.565.680	.-TL		
<b>405 ada 112 parsel</b>										
<b>Öngörülen top. inş. alanı</b>	3.500	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.265,17	M <sup>2</sup>	=	11.428.095	.-TL		
<b>Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>						<b>=</b>	<b>317.211.655</b>	<b>.-TL</b>		

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 8i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %10 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	= 317.211.655
Çevre düzeni, peyzaj (%8)	= 25.376.932
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b>	= 342.588.587
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 17.129.429
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)</b>	= <b>359.718.017</b>
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %10) (C)	= 34.258.859
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)</b>	= <b>393.976.876</b>

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
405 ada 110-111-112 parsel Arsa Değeri	= 667.650.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 359.718.017 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %10) (C)	= 34.258.859
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 154.105.203 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer</b>	= 1.215.732.078 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer</b>	= <b>1.215.730.000 TL</b>

<b>Gerçekleşmiş Maliyet</b>	
<b>Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>	= 359.718.017 TL
<b>Projenin İnşaat Seviyesi</b>	= 30,16%
<b>Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti</b>	= <b>108.490.954 TL</b>

#### Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki  $x^{(3/2)}=y$  olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 30,16%

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 16,56%**

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 154.105.203 .-TL**

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 16,56%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ</b>	= <b>25.524.915 .-TL</b>
---	--------------------------

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 34.258.859 .-TL**

**Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 16,56%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ</b>	= <b>5.674.399 .-TL</b>
--	-------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 667.650.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 108.490.954 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	= 5.674.399 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	= 25.524.915 .-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	= <b>807.340.268 .-TL</b>
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>	= <b>807.340.000 .-TL</b>

■ **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri</b>	<b>1.215.730.000 TL</b>
<b>Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri</b>	<b>807.340.000 TL</b>

**MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ**

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi modeli ile proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %40,00' dir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

<b>PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =</b>	<b>807.340.000 .-TL</b>
<b>SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI =</b>	<b>40,00% .-TL</b>

<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL) (% 40) (TL) =</b>	<b>322.936.000 .-TL</b>
--	-------------------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı arsa değeri olarak takdir edilmiştir

<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL) =</b>	<b>667.650.000 .-TL</b>
--	-------------------------

■ **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değer</b>	<b>1.215.730.000 TL</b>
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b>	<b>667.650.000 TL</b>
<b>Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri</b>	<b>807.340.000 TL</b>

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

#### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Son bir yıllık ortalama devlet tahvilinin faizi yaklaşık %17,00 civarındadır.

#### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde nitelikli proje geliştiriliyor olması, inşaat seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 2,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %19,00 olarak kabul edilmiştir

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının % 19,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Teşvikiye - Eltes kapsamında 405 ada 110 ve 111 parseller için ruhsatlar alınmıştır. 110 ve 111 parsel için satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen icmal listelerden alınmıştır. 405 ada 112 parselinde ruhsat almamış olmasına istinaden 3 adet parsel için imar koşullarına istinaden satılabilir alan hesapları yapılmıştır.

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışma takdir edilen değeri desteklemek amacıyla ikinci yöntem olarak dikkate alınmıştır. Taşınmazların mevcut imar durumu plan notlarında; "*Ticaret+konut alanında toplam emsal inşaat alanı; 405 ada 9, 14 ve 102 parsellerde ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi kaydıyla, bu parsellerin brüt alanları toplamından ticaret fonksiyon alanı düşüldükten sonra KAKS: 1,15 değeri üzerinden hesap edilecektir. Bulunan emsale esas inşaat alanı imar uygulaması ile oluşacak ticaret+konut alanlarına alan büyüklükleri oranında daptulacak olup, taşındığı parselin toplam emsal alanını %20'den fazla arttırmamak şartlarıyla ve bir defaya mahsus olmak üzere bir parselden diğer bir parsel emsal alanı transferi yapılabilir. Bu durum iskan aşamasında ilçe belediyesi tarafından transfer işlemi gerçekleştirilen parsellerin tapu kayıtlarına beyan verilmek suretiyle işlenir.*" denilmektedir. Bu plan notuna istinaden 405 ada 110 ve 111 parseller için emsal inşaat alanı brüt parseller üzerinden hesaplanmıştır. Parsellerin uygulama öncesi parsel bilgileri şu şekildedir.

405 ada 14 parsel Bahçeli Kargir Ev niteliğinde olup 17.466 m<sup>2</sup>'dir.

405 ada 9 parsel Bahçe niteliğinde olup 3.485,90 m<sup>2</sup>'dir.

405 ada 102 parsel Bahçeli Kargir İki Özel Okul niteliğinde olup, 3.517 m<sup>2</sup>'dir.

Değerleme konusu parsellerden 2 adedi ticaret+konut alanında kalmakta olup Emsa: 1,15; 1 adedi ise ticaret alanında kalmakta olup E: 1,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsellerin toplam yüzölçümü 13.725,87 m<sup>2</sup>'dir. Parseller üzerine yapılacak olan emsal inşaat alanları hesaplanırken 110-111 parsel için bir 112 parsel için ayrı hesaplanmıştır. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %30 inşaat alanı eklenerek toplam satılabilir inşaat alanı hesaplanmıştır.

İki adet parsel üzerinde yer alacak projenin konut + ticaret; bir adet parsel üzerinde yer alacak projenin ruhsatlara istinaden konut projesi olacağı varsayılmış, ruhsatlarda yer alan dükkan alanı baz alınarak kalan satılabilir alan konut alanı olarak belirtilmiştir. 112 parsel ticaret parseli olup ofis+dükkan projesine istinaden hesaplar öngörülmüştür. Öngörülen alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	TAKS	KAKS	Y(ençok)	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ofis Alanı	Satılabilir Dükkan İnşaat Alanı
405	110	TİCARET+KONUT	8.714,19	0,60	1,15	10 Kat			43.393,29	43.084,93		308,36
405	111	TİCARET+KONUT	3.923,29	0,60	1,15	10 Kat						
405	112	TİCARET	1.088,39	0,60	1,50	5 Kat	1.632,59	2.122,36	2.409,54	-	1.103,47	1.306,07
Toplam			13.725,87				1.632,59	2.122,36	45.802,83	43.084,93	1.103,47	1.614,43



### KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 19 olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 50.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde 55.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 60.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### 6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~3.224.334.841 -TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 1.970.902.337-TL olarak öngörülmüştür.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>1.970.902.337</b>	<b>.-TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) = 1.970.902.337 .-TL</b>		
<b>HASILAT PAY ORANI = 40,00% .-TL</b>		
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = 788.360.935 .-TL</b> <b>(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 40) (TL)</b>		
<b>SOZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ = 788.360.935 .-TL</b>		

27.04.2018 tarihinde imzalanan sözleşmede; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.763.750.000 TL + KDV(BirmilyaryediyüzaltmışüçmilyonyediyüzebinTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak % 40 (Yüzdekırk) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 705.500.000 TL + KDV (YediyüzbeşmilyonbeşyüzebinTürkLirası)' nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 60 (Yüzdealtmış) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 1.058.250.000 TL + KDV (BirmilyarellisekizmilyonikiyüzebinTürkLirası)' dır.

**SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL) = 705.500.000 .-TL**

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, 405 ada 112 parsel için de ruhsat alınarak, 405 ada 110,111 parseller için onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

##### ■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

<b>3 ADET PARSELİN ARSA DEĞERİ</b>	<b>667.650.000 TL</b>
------------------------------------	-----------------------

##### ■ Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>807.340.000 TL</b>
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ</b>	<b>667.650.000 TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>1.215.730.000 TL</b>

##### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>1.970.902.337 TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%40)</b>	<b>705.500.000 TL</b>

#### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değer için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan konut/dükkan nitelikli taşınmazların kat, konum, manzara vb. özelliklerine göre anahtar teslim münferit değerleri takdir edilmiş olup, eklerde belirtilmiştir.

#### **6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.763.750.000 TL + KDV (BirmilyaryediyüzaltmışüçmilyonyediyüzellibinTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak % 40 (Yüzdekirk) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 705.500.000 TL + KDV (YediyüzbeşmilyonbeşyüzbinTürkLirası)' nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 60 (Yüzdealtmış) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 1.058.250.000 TL + KDV (BirmilyarellisekizmilyonikiyüzellibinTürkLirası)' dir.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi konusu proje kapsamında 405 ada 110 ve 111 parsel için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. 112 parsel için ise henüz yapı ruhsatı alınmamıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

#### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

405 ada 110,111 parseller üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmıştır. 112 parsel için henüz yapı ruhsatı bulunmamakta olup sözleşme kapsamında tüm parsellerin üzerinde proje geliştirildiği anlaşılmaktadır.

**6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

**6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 405 ada 110 ve 111 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması ve 405 ada 112 parselin de sözleşme kapsamında olması nedeni ile taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

r ) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. 405 ada 112 ve 111 parsellerin niteliği arsa olup 405 ada 110 parselin niteliği Kargir İki Adet Özel Okul Ve Arsasıdır. Parsel üzerindeki yapılar yıkılmış durumdadır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-c maddesinde "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 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır denilmektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 405 ada 110 ve 111 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması ve 405 ada 112 parselin de sözleşme kapsamında olması nedeni ile taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için ;

17.12.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

405 ADA110-111-112 PARSELLERDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
807.340.000	952.661.200
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
667.650.000	787.827.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
1.970.902.337	2.325.664.758
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
705.500.000	832.490.000

Değerleme Uzmanı

Değerleme UZMANI

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Eren KURT**

Lisans No: 402003

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

\* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

\* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

