

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



Hoşdere Mahallesi  
703 Ada 6 Parsel  
Esenyurt / İSTANBUL

EKGYO-202200072

28.12.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 28.12.2022 tarihinde, EKGYO-202200072 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Goncagül KIZILASLAN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.




## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2022
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2022
RAPOR TARİHİ	28.12.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200072
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Hoşdere Mahallesi, Mercedes Bulvarı, 703 Ada 6 Parsel Esenyurt / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.0892° , 28.6472°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen tapu kayıt belgesine göre; Emlak Konut GYO Anonim Şirketi ve T.C. Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 703 ada 6 parseldir. (Bkz. raporun 4.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	12.03.2012 tarih ve 3682 sayılı Bakanlık Oluru ile 1/1000 Ölçekli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı "T2 Ticaret Alanı" lejantlı bölgede konumlu olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 4.3. Bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen parselin tamamının güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazın Toplam KDV Hariç Değeri	76.260.960,00	4.069.421,56
Taşınmazın Toplam KDV Dâhil Değeri (x1,08)	82.361.836,80	4.394.975,28

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,74- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arsa" başlığı altına alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Goncağül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2.	Rapor Türü .....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.4.	Değerleme Tarihi .....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b> .....	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler.....	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme .....	12
3.3.	2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası .....	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	19
3.4.1	İstanbul İli .....	19
3.4.2.	Esenyurt İlçesi .....	21
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	22
4.1.	Çevre ve Konum .....	22
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	24
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi .....	24
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi.....	25
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	26
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	26
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	26
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....	26
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	26
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	26
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	26
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	26
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	26
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş .....	26
4.11.	Gayrimenkul İle İlgili Genel Bilgiler .....	27
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	27

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	28
5.1.	Değerleme Yöntemleri .....	28
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	28
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı .....	29
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	30
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi .....	31
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	33
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti .....	33
6.2.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemiyle Arsa Değeri Tespiti .....	36
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	38
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	38
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	39
6.3.3.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş .....	39
6.3.4.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	39
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	40



**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 28.12.2022 tarihinde EKGYO-202200072 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Mahallesi 703 ada 6 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tamamının piyasa rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 28.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

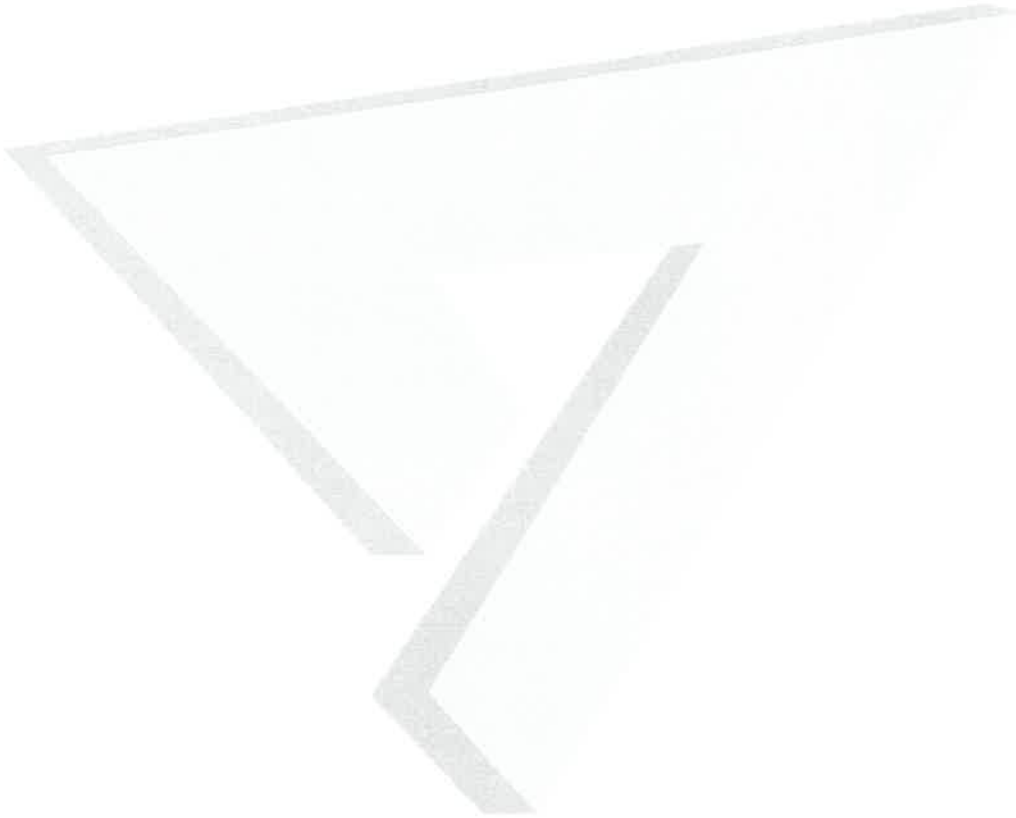
Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmış son üç değerleme raporuna ilişkin bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.





**2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

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

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**ÜNVANI** :Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**ADRESİ** :Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B  
Ataşehir / İSTANBUL

**İLETİŞİM** : 0 216 579 15 15 (Tel)  
0 216 456 48 75 (Faks)  
[info@emlakkonut.com.tr](mailto:info@emlakkonut.com.tr)(e-posta)

**KURULUŞ TARİHİ** : 1953 Yılında kurulmuştur.

**FAALİYET KONUSU** : Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

**HALKA ARZ TARİHİ** : 02.12.2010

**GYO TESCİL TARİHİ** : 22.07.2002

**SERMAYESİ** : 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)

**PORTFÖY BİLGİLERİ** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

**HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Mahallesi 703 ada 6 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Parselin 267872/635508 hissesi (2.679 m<sup>2</sup> lik kısmı) TOKİ mülkiyetinde görünmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Şirketimize ibraz edilen 09.03.2022 tarihli satış protokolünde bu hisselerin satışının gerçekleştiği görülmüş fakat devir işleminin henüz gerçekleşmediği tespit edilmiştir. Bu protokole istinaden parselin tamamının değer tespiti yapılmıştır.

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

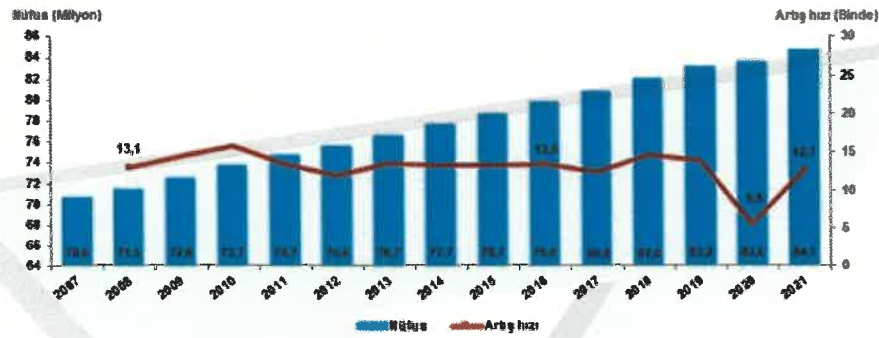
3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

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

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

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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



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

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

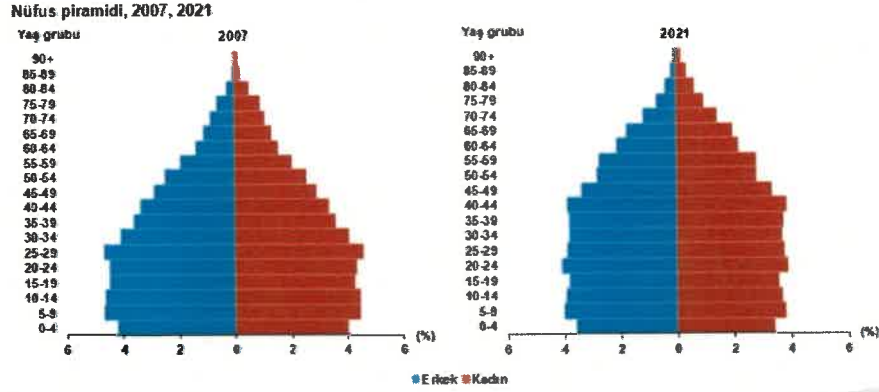
Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

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

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



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir. Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

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

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.



Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yurt içi iktisadi faaliyetteki güçlü seyir 2021 yılının üçüncü çeyreğinde devam etmiştir. İktisadi faaliyetteki bu seyrinde hizmet sektörlerindeki toparlanma ve ihracattaki güçlü artış belirleyici olmuştur. Emtia fiyatlarının ithalat kanalından olumsuz etkisine rağmen turizm gelirlerindeki artışın da katkısıyla cari işlemler açığı yıllıklandırılmış bazda belirgin bir gerileme eğilimi göstermektedir. Finansman ihtiyacının azalması ve diğer yatırımlardaki artış sonrasında TCMB rezervleri salgın öncesi düzeylerine yükselmiştir. Tüketici ve üretici enflasyonu görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü arzı unsurlar etkili olmakta, çekirdek enflasyon göstergeleri yakın dönemde yavaşlama eğilimi kaydetmekle birlikte yüksek seviyelerini korumaktadır.

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

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayımlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir.

Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

#### ***Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi***

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

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

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

#### Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	İpotekli Konut Satışları İçerisinde Çeyrekteki Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	156.777	165.100	305.677	68.390	29,4
Ç2'18	180.100	182.056	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.199	180.161	355.359	54.476	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.587	5,5
2018 Toplam	689.573	723.826	1.378.399	276.829	20,1
Ç1'19	167.859	146.574	256.433	36.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.088	249.383	44.895	17,9
Ç3'19	130.959	228.710	359.669	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.896	483.466	144.800	29,9
2019 Toplam	572.683	835.268	1.407.951	330.807	23,5
Ç1'20	107.432	223.898	331.330	126.289	38,1
Ç2'20	90.949	193.391	284.340	137.075	48,2
Ç3'20	161.458	375.073	536.531	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	94.947	28,1
2020 Toplam	470.371	1.020.868	1.491.239	570.627	38,2
Ç1'21	60.370	162.050	222.420	47.216	21,3
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.667	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	441.523	1.010.703	1.452.226	294.510	20,2
Ç1'22	94.487	157.264	251.751	68.342	27,1

2022 yıl 1. Çeyrek verileri bir önceki yıl aynı dönemine göre ilk defa satışlar artışına ulaşmıştır. 2022 yıl 1. Çeyrek toplam konut satışları ise 251.751 adet olarak gerçekleşmiştir.

2022 yıl 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %27,1 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yıl başlarında bu oran %19,7 olarak gerçekleşmiştir. 2022 ile çeyreğinde toplam konut satışları ise 251.751 adet olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yıl aynı çeyreğine göre %27,1 oranında artış kaydedilmiştir.

Kaynak: TCR  
Not: Satışlar, banka kredileri, kredisizden veya devletle ilgili herhangi bir kurumdan bir konutun ilk satışlarıdır. İkinci el satışlar ise ikinci el satışlar olarak kabul edilir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.



## Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği 10 İstanbul oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul tercihleri bazında Türkiye de yabancıların yatırımları incelendiğinde 2022 yılı 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %40,1 artış görülmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7'si ise vatandaşlık spamine konu olduğu görülmektedir.

Ç1'22 Sıralaması (Ç1'21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Tasınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	7.390	8.136
2(2)	Antalya	3.669	2.310
3(3)	Ankara	974	728
4(4)	Merzifin	691	467
5(6) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	390
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	285	-
-(7)	Muğla	-	226
	Diğer	1.796	1.461
	<b>Toplam</b>	<b>17.066</b>	<b>12.192</b>
	<b>Yatandaşlık Edinimi Toplamı</b>	<b>3.022</b>	<b>2.963</b>
	<b>Yatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)</b>	<b>17,7%</b>	<b>24,3%</b>

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı  
\*Yabancılar ilk gayrimenkul ediniminde seçilen taşınmazlardır.  
\*1.Çeyrek sonu verileri.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışı onuncu aya taşınmış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir.

### Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir.

Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibariyle 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m<sup>2</sup> ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.

Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1 5 milyon m<sup>2</sup> arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

### ***AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi***

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m<sup>2</sup> seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m<sup>2</sup> seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97 lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

### 3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.4.1 İstanbul İli<sup>4</sup>

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



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

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

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

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



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

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

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

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.482.452	7.760.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

### 3.4.2. Esenyurt İlçesi<sup>5</sup>

1967'de de yerleşimin adı Esenyurt olarak değiştirilmiştir. Eşkinöz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920-1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan' dan göçmenlerin katılımı ve son yıllarda iç ve dış göçlerle (Bulgaristan, Almanya, Kars, Ardahan v.s.) gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır.



İlçede ilk yerleşim, Merkez Mahallesi'nde Köyiçi Mevkii'nde olmuştur. Bugün hala bu alanda Romanlar yaşamaktadır. 1920-1938 Yıllarında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği Merkez Mahallesi'nin kuzey kesiminde bulunan Göçmen Mahallesi de ilçenin en eski yerleşim alanlarından.

Esenyurt, İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırlarında, Büyükçekmece İlçesi'nin semtlerinden birisi iken; 2008 yılında Kiraç Belediyesi ile birleştirilerek ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçe 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur.

İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınırdır. Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 2015'te 20 olan mahalle sayısı 43'e çıkartılmıştır. İlçede sanayi önemli yer tutmaktadır.

<sup>5</sup> İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

**4.1. Çevre ve Konum**

Rapora konusu; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, ilgili idaresinde Orhan Gazi Mahallesi, tapu kayıtlarında Hoşdere Mahallesi, arsa vasıflı 703 da 6 no.lu parseldir.

Rapora konu taşınmazın konumlandığı Hoşdere Mahallesi'nin komşuları kuzeyde Arnavutköy, doğuda Başakşehir, güneyinde Akçaburgaz Mahallesi ve Selahaddin Eyyubi Mahallesi, batısında Büyükçekmece ilçesidir.

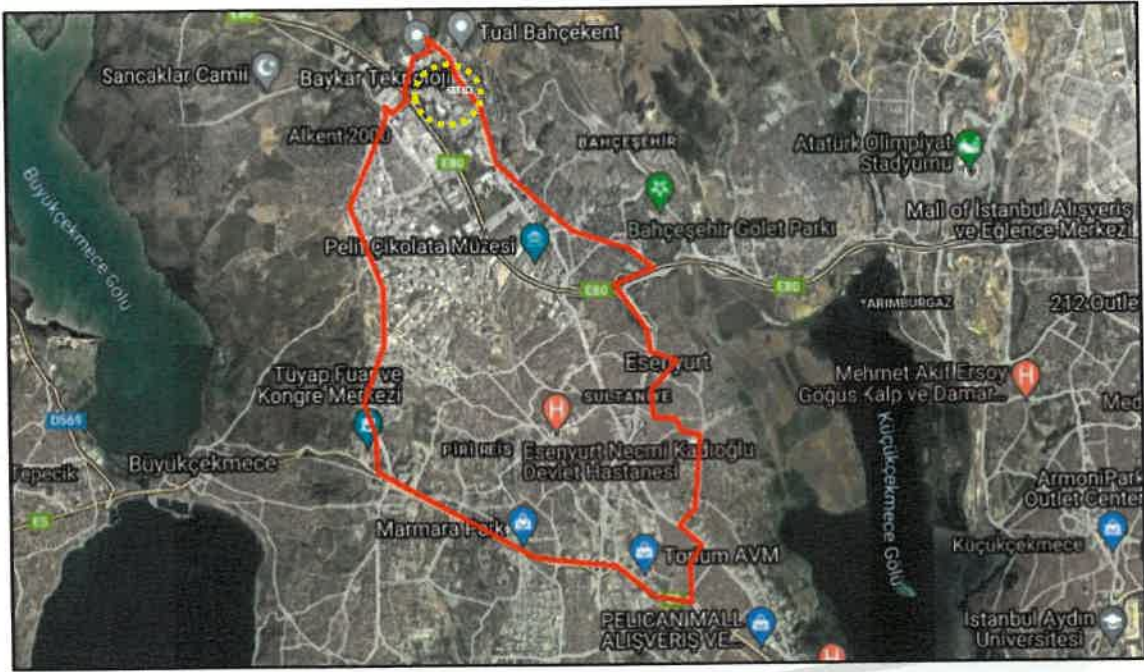
Rapora konu taşınmaz, E-80 Karayolu'nun (TEM) kuzeyinde, Mercedes Bulvarı'nın güneyinde kalan bölgede yer almaktadır.

Rapor konusu parselin konumlu olduğu bölgeye, TEM Otoyolu üzerinde Hadımköy gişelerinden sağa Hadımköy-İstanbul Caddesi'ne dönülür yaklaşık 800 m. ilerlenir ve Sanayi Caddesi yönünde tam sağa dönülür. Ardından tekrar sağa Tunç Caddesi'ne dönülür ve cadde sonuna kadar devam edildikten sonra sağa Mercedes Bulvarı'na dönülür. Mercedes Bulvarı üzerinde yaklaşık 350 m. ilerlenir, rapora konu taşınmaz sağ tarafta kalmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Bahçekent Flora, Bahçekent Emlak Konutları, Avrupa Park Bahçekent, Avrupa Park, Semt Bahçekent Emlak Konut, Tual Bahçekent Sitesi, Emlak Konut Vadi Evleri gibi konut projelerinin yanı sıra ISISO Sanayi Sitesi, Hoşdere Hayat Park ve boş parseller yer almaktadır.









#### 4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu parselin TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre mülkiyet bilgileri aşağıda sunulmuştur.

**İli** : İstanbul  
**İlçesi** : Esenyurt  
**Mahallesi** : Hoşdere  
**Mevkii** : -  
**Ada/Parsel No** : 703/6  
**Niteliği** : Arsa  
**Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)** : 6.355,08  
**Cilt/Sayfa No** : 3/238  
**Tarih/Yevmiye** : 19.07.2016/45687

Sıra No	Maliki	Hissesi (Pay/Payda)		Hissesine Düşen Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	367636	635508	3.676,36
2	T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	267872	635508	2.678,72

\*Parselin TOKİ hissesi de 09.03.2022 tarihli satış protokolü ile Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından satın alınmıştır.

#### 4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden 07.12.2022 tarihinde temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgesine göre rapor konusu parsel üzerinde;

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

-Mezkür Gayri Menkul Üzerinde İki Adet Memba Suyu Olduğu Şerh Verildi. 14/08/1967

YEV: 429 (14.08.1967 Tarih 429 Yevmiye)

##### **Şerhler Hanesi:**

-Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (18.05.2012 Tarih 17463 Yevmiye)

##### **TOKİ Hissesi Üzerinde Hak ve Mükellefiyetler (İrtifak) Hanesi:**

-İntifa Millî Savunma Bakanlığına aittir.

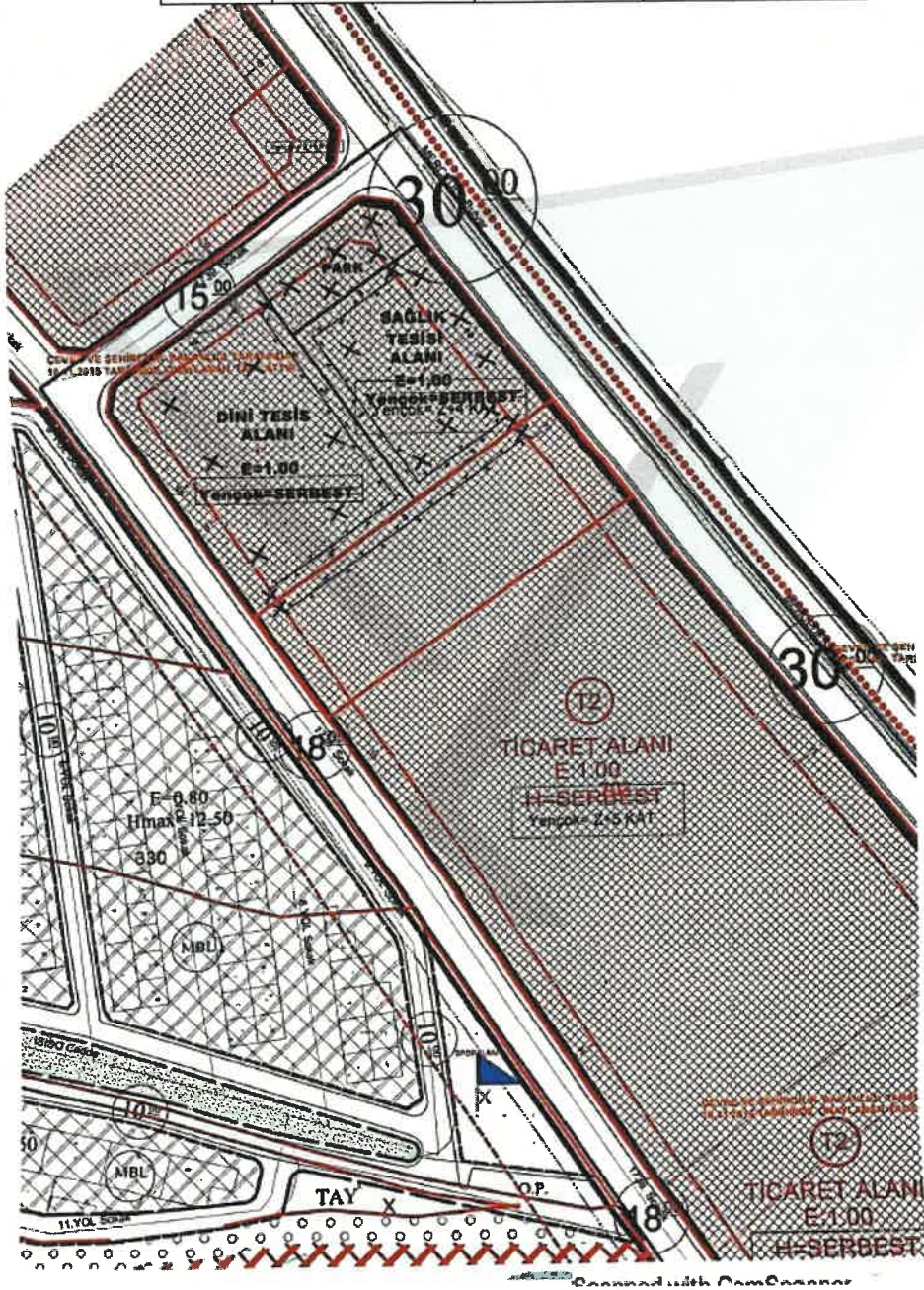
Rapora konu taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir.

### 4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü rapor konusu parsel, 05.04.2022 tarih ve 5379 sayılı Bakanlık Oluru ile 1/1000 Ölçekli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Parselin imar fonksiyonu ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Plan notlarının tamamı rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada/ Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	
		Emsal (KAKS)	Hmax
703/6	T2 Ticaret Alanı	1,00	Z+5



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

##### **4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsel için son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi meydana gelmemiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, Esenyurt İlçesi Orhan Gazi Mahallesi Hoşdere Mevkii 703 ada 6 parsel 12.03.2012 tarih ve 3682 sayılı Bakanlık Oluru ile 1/1000 Ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı'nda E:1.00 H:Serbest "T2 Ticaret Alanı"nda kalmakta iken H:Serbest kat yüksekliğinin değiştirilmesi ile ilgili plan tadilatına gidilmiş ve 05.04.2022 tarih ve 5379 sayılı Bakanlık Oluru ile parselin kat yüksekliği Z+5 olarak değişmiştir.

##### **4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde rapor konusu parselin kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişim meydana gelmemiştir.

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

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

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

Rapor konusu parsel arsa niteliğinde ve hâlihazırda boş durumda olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

##### **4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı**

Rapor konusu parsel üzerinde bünyesinde, nitelikli ticari ünitelerin olduğu bir projenin geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

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

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

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

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

##### **4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş**

Rapor konusu parselin, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arsa" başlığı altına alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



#### 4.11. Gayrimenkul İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapor konusu, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, tapu kayıtlarında Hoşdere Mahallesi, ilgili idaresinde Orhan Gazi Mahallesi konumlu, 703 Ada 6 no.lu parseldir.
- Rapor konusu 703 ada 6 no.lu parsel, 6.355,08 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Emlak Konut GYO'na düşen hissenin miktarı 3.676,36 m<sup>2</sup>'dir.
- T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) hissesine düşen hissenin miktarı 2.678,72 m<sup>2</sup>'dir.
- Rapora konu parsel eğimsiz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parsel dikdörtgen benzeri geometrik bir şekle sahiptir.
- Rapora konu taşınmaz, Mercedes Bulvarı'na yaklaşık 50m. cephesi bulunmaktadır.
- Rapora konu parselin bir kısmı doğal bitki örtüsü ile kaplıken geri kalan kısmında ise konteynerler bulunmaktadır. Konteynerlerin etrafı saç paneller ile çevrilidir.

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

##### Olumlu Özellikler

- Gelişmekte olan bölgede konumlu olması,
- Yakın çevresine yeni yapılan büyük konut projelerinin olması,
- Parselin genel olarak Hadımköy – Altınşehir Yolu üzerinde yer alması,
- Parselin görülebilirliği ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Parselin imar durumu,
- Parselin alt yapısı tamamlanmış bölgede konumlanıyor olması.

##### Olumsuz Özellikler

- Rapora konu parselin hisseli olması,
- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi.



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

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

Bu yaklaşımlar;

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

**5.1.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

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

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

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

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

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

### 5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi**

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

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



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

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

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

#### **Kalıntı Yöntemi:**

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

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

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

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

**6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti**

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

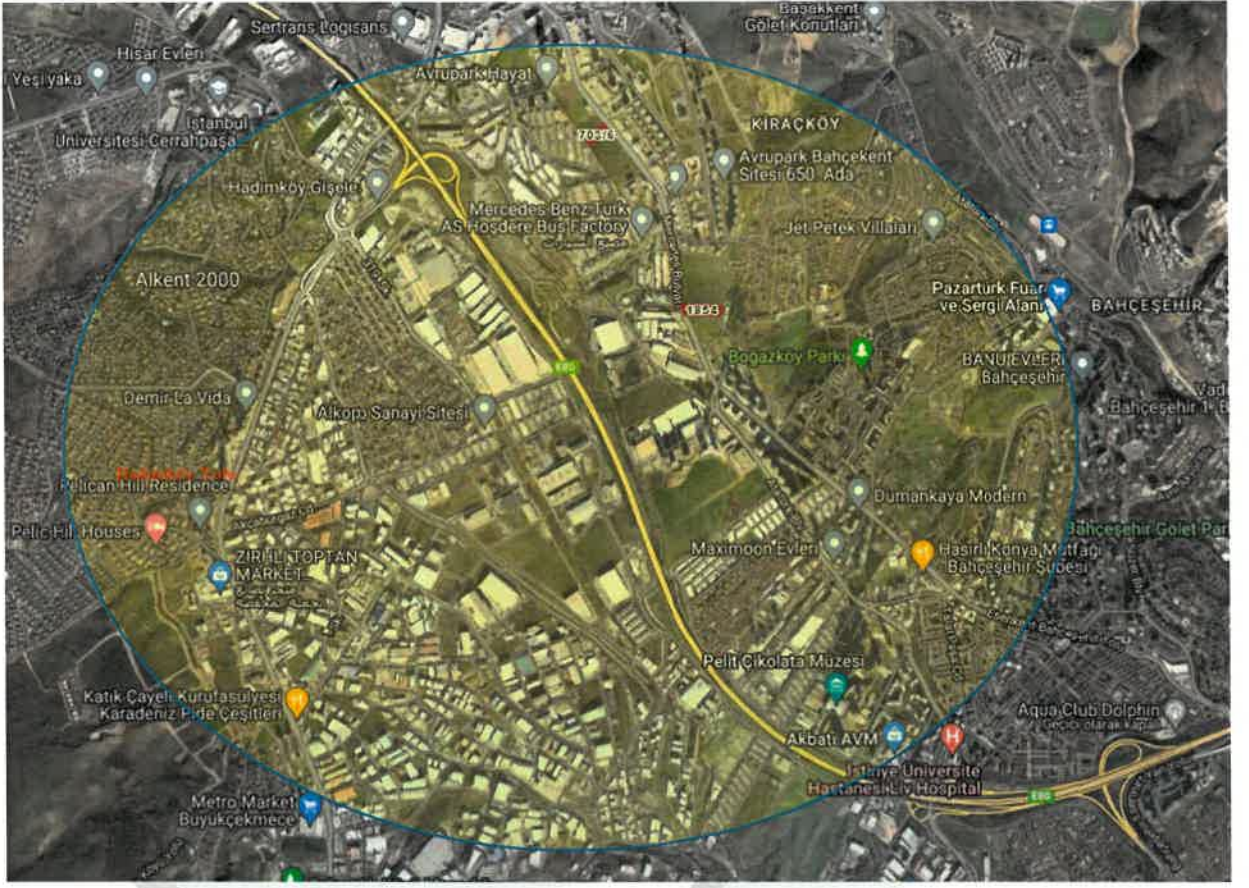
Rapor konusu arsanın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Emsal No	Konum		Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Lejant	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)	Açıklama	İlgilisi
	İlçesi/ Mahallesi	Ada/ Parsel							
1	Başakşehir/ Hoşdere	0/1854	13.000,00	Konut+ Ticaret Alanı	Emsal: 0,50	240.000.000	18.461,54	Taşınmazla aynı bulvar üzerinde Mercedes Bulvarı'na 60 m. cephesi mevcut yaklaşık 220 m. derinlikte henüz imar uygulaması görmemiş satılık parsel	Fatih Emlak
2	Esenyurt/Akçaburgaz	-	8.500,00	Ticaret	Emsal:1,50	130.000.000	15.294,12	Hadımköy Yoluna Cepheli satılık parsel	Seymen Emlak
3	Esenyurt/Akçaburgaz	-	5.000,00	Ticaret	Emsal:1,50	97.650.000	19.530,00	Tüyap-Hadımköy gişeler yoluna cepheli satılık parsel	Gold Alkent Emlak

Emsal No	Konum		Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Lejant	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)	Açıklama	İlgilisi
	İlçesi/ Mahallesi	Ada/ Parsel							
4	Esenyurt/Akçaburgaz	-	7.500,00	Ticaret	Emsal:1,50	205.000.000	27.333,33	Hadımköy yoluna yaklaşık 65 m. cephesi mevcut satılık parsel	Kent Emlak
5	Esenyurt/Akçaburgaz	-	4.787,00	Ticaret	Emsal:1,50	90.000.000	18.800,92	Hadımköy bağlantı yolu ile Akçaburgaz caddesine cepheli köşebaşı konumda satılık parsel	Atilla Solgun Emlak
6	Esenyurt/Akçaburgaz	-	20.000,00	Ticaret	Emsal:1,50	325.000.000	16.250,00	Hadımköy Çakmaklı Yoluna cephe, Mercedese giden Bulvar üzerinde cadde cepheli satılık parsel	Livane Gyrimenkul
7	Bahçeşehir/Bahçeşehir 2. kısım	-	30.000,00	Ticaret+ Konut	Emsal:1,50	750.000.000	25.000,00	Bahçeşehir merkezde satılık parsel	Time 34 Gayrimenkul

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 7 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parselde göre konumlarını gösterir emsal krokisi sonraki sayfada sunulmuştur.





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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	8.500,00	15.294,12	10%	13.764,71	0%	10%	-30%	11.011,76
Emsal 2	5.000,00	19.530,00	20%	15.624,00	0%	10%	-30%	12.499,20
Emsal 3	7.500,00	27.333,33	15%	23.233,33	0%	-10%	-30%	13.940,00
Emsal 4	4.787,00	18.800,92	10%	16.920,83	0%	5%	-30%	12.690,62
Emsal 5	20.000,00	16.250,00	10%	14.625,00	5%	5%	-30%	11.700,00
Emsal 6	30.000,00	25.000,00	15%	21.250,00	5%	-30%	-25%	10.625,00
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>								<b>~12.000</b>

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



Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

Ada/ Parsel No	Parselin Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)	KDV Dahil Ekspertiz Değeri (TL)
703/6	6.355,08	12.000,00	76.260.960,00	82.361.836,80

## 6.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemiyle Arsa Değer Tespiti

Nakit Akışı Yöntemiyle, rapor konusu parselin mevcut imar fonksiyonu ile değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu yöntemde, geliştirilen projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Geliştirilen projelerde bünyesinde üretilecek bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için parsellerin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır.

Rezidans Ofis/Dükkan Emsal Araştırması							
Proje Adı		Bulunduğu	Daire	Brüt Alan	Satışa Sunulan Değeri	Satışa Sunulan	Emsal İlgilisi
		Kat	Tipi	(m <sup>2</sup> )	(TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	
Bahçekent Ticaret Merkezi	Ofis	Giriş	1+1	55	1.950.000,00	35.455	Özdemir Emlak
Bahçekent Ticaret Merkezi	Ofis	3	1+0	123	4.625.000,00	37.602	Coldwell Banker
Bahçekent Ticaret Merkezi	Ofis	2	1+0	133	4.995.000,00	37.556	Coldwell Banker
Bahçekent Ticaret Merkezi	Ofis	2	1+0	147	5.175.000,00	35.204	Coldwell Banker
Bahçekent Emlak Konutları	Ofis	1	1+0	186	6.000.000,00	32.258	Oneday Emlak
Bahçekent Emlak Konutları	Ofis	1	3+1	133	3.750.000,00	28.195	Sahibi
Cadde Flora Rezidans	Ofis	2	1+1	95	4.695.000,00	49.421	Bahçekent Turyap
Cadde Flora Rezidans	Ofis	2	1+1	221	11.000.000,00	49.774	Sedef Gayrimenkul
Bahçekent Cadde Outlet	Dükkan	Zemin	2 bölümlü	390	20.900.000,00	53.590	Elit Gayrimenkul
Bahçekent Cadde Flora	Dükkan	Zemin	2 bölümlü	100	4.000.000,00	40.000	Ekip Gayrimenkul
Bahçekent Cadde Flora	Dükkan	Zemin	1 bölümlü	180	7.500.000,00	41.667	GKY Gayrimenkul

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

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilen projede; kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tablolandırılmıştır.

Ada/Parsel No	703/6
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	6.355,08
İmar Fonksiyonu	T2 Ticaret Alanı
İnşaat Emsali	1,00
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	6.355,08
Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	8.261,60
Satılabilir Rezidans/Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	5.783,12
Satılabilir Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	2.478,48
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	10.803,64

- Geliştirilen projenin satılabilir toplam alanı, 2022 yılı satış birim değeri, toplam inşaat alanı ve 2022 yılı için inşaat birim maliyetleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

<b>Satış Gelirleri</b>	
Rezidans/Ofis Ortalama Satış Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	32.000,00
Dükkan Ortalama Satış Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	45.000,00

<b>İnşaat Maliyetleri</b>	
Rezidans/Ofis/Dükkan Ortalama Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	8.000,00

- Projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış ve inşaat hızları aşağıda gösterilmiştir.

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2022	2023	2024	2025	2026
Rezidans/Ofis	0%	40%	40%	20%	0%
Dükkan	0%	0%	0%	100%	0%

İNŞAAT HIZLARI					
Yıllar	2022	2023	2024	2025	2026
İnşaat Maliyeti	0%	50%	50%	0%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Ünite satış fiyatlarının yıllık artış oranı yaklaşık %20 olarak kabul edilmiştir.

- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 06.05.2026 vadeli tahvilin yıllık faiz oranı % 20,88'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 20,88 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,12 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 (Risksiz Getiri Oranı (%20,88) + Risk primi (%4,12)) olarak kabul edilmiştir. Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	270.705.411
Proje Kar Oranı	40%
Proje Karı (TL)	108.282.164
Kardan Arındırılmış Proje Değeri (Arsa+İnşaat) (TL)	162.423.247
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	81.312.486
Arsa Değeri (TL)	81.110.761

### 6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

#### 6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Mahallesi 703 ada ve 6 Parselin değerine "Pazar Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Parselin KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile 76.260.960, -TL, "Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı" yöntemi ile 81.110.76, -TL olarak bulunmuştur.



Hesaplanan iki değer arasında anlamlı bir fark bulunmaması ve “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” yöntemi ile arsa değerine ulaşırken bir takım kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılması nedeniyle taşınmazın değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan 76.260.960,-TL takdir edilmiştir.

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

Rapor konusu 703 Ada 6 Parsel boş durumda olmakta olup hâlihazırda üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemektedir.

### **6.3.3. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş**

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

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

Rapora konu, İstanbul İli, Esenyur İlçesi, Hoşdere Mahallesi,703 Ada 6 Parsel tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma, ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belge bulunmamaktadır.

28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Tebliği'nin 24. Maddesi “C” Bendinde “Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.” denilmektedir.

Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan 1 Ocak - 30 Haziran 2021 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu'ndan tespit edilen veriler doğrultusunda, proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşmamaktadır. Raporun ilgili tabloları rapor eklerinde sunulmuştur.

## BÖLÜM 7

## DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC



Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Mahallesi 703 ada 6 no.lu parseldir.

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

	TL	USD
<b>Taşınmazın Toplam KDV Hariç Değeri</b>	76.260.960,00	4.069.421,56
<b>Taşınmazın Toplam KDV Dâhil Değeri (x1,08)</b>	82.361.836,80	4.394.975,28

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,74- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arsa" başlığı altına alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Goncağül KIZILASLAN</b> (SPK Lisans No:401716)	 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)

### EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- Tebliği'nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Tablolar
- İNA Tablosu
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örneği ve Plan Notları
- Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe Belgesi ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri