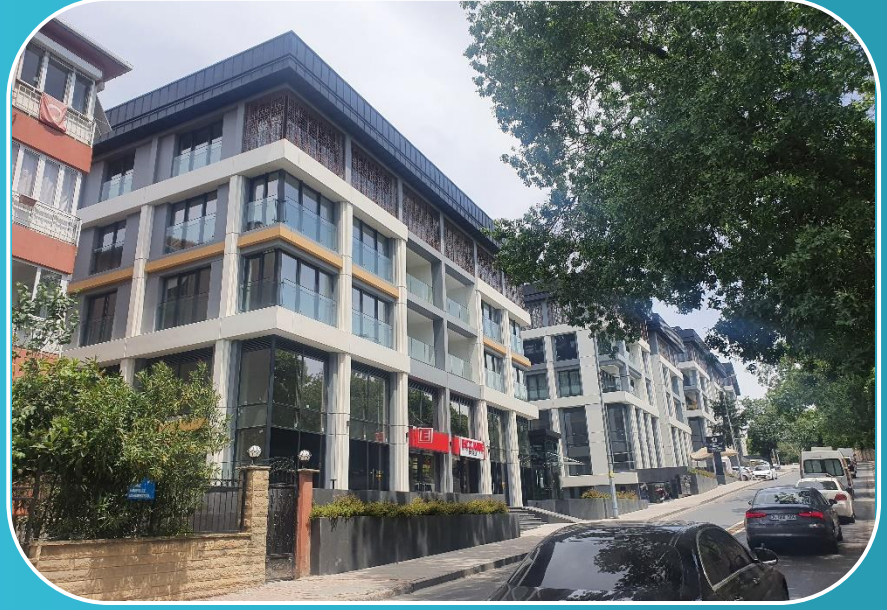


# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



VALİDEBAĞ KONAKLARI PROJESİ  
Üsküdar / İSTANBUL

2021/0151

02.08.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 03.05.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 02.08.2021 tarihinde, 2021/0151 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Kemal AYDIN, sorumlu değerleme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **BEYANIMIZ**

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

beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	03.05.2021
DEĞERLEME TARİHİ	30.07.2021
RAPOR TARİHİ	02.08.2021
RAPOR NO	2021/0151
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Tophanelioğlu Caddesi, No.72, Validebağ Konakları Projesi Üsküdar / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.014042, 29.040283
TAPU BİLGİLERİ	Taşınmazların TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. ve 4.2.1 bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Rapor konusu parsel 1137 ada, 48 no.lu parsel 18.03.1991 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda ve 13.12.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Plan Tadilatı'nda "Konut Alanı"nda kalmaktadır. İmar durumuna ilişkin detaylı bilgiler rapor içeriğinde aktarılmıştır.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Validebağ Konakları Projesi'nde konumlu 280 adet bağımsız bölümün rayiç kira değer tespiti çalışması.

	TL	USD
280 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri	3.079.700,00	364.893,36
280 Adet Taşınmazın KDV Dâhil Toplam Aylık Kira Değeri	3.634.046,00	430.574,17

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 8,44- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları kullanılırken süreli muafiyet ve indirimler uygulanmamış, KDV oranları mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Kemal AYDIN</b> (SPK Lisans No:410614)	<b>Dilara SÜRME</b> (SPK Lisans No:401437)	<b>Bülent YAŞAR</b> (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 değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	<b>8</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>	<b>10</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
3.4.1	İstanbul İli	20
3.4.2.	Üsküdar İlçesi	22
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>23</b>
4.1.	Çevre ve Konum	23
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	25
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	25
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	26
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	28
4.4.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	28
4.4.2.	Belediye İncelemesi	28
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	28
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	28
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	30

4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	30
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	31
4.9.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş .....	31
4.10.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler .....	31
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	37
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b> .....	<b>38</b>
5.1.	Değerleme Yöntemleri .....	38
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	38
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı .....	39
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	40
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi .....	41
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ</b> .....	<b>43</b>
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Konutların Kira Değeri Tespiti .....	43
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Ticari Ünitelerin Kira Değeri Tespiti .....	45
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	47
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	47
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	47
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	47
6.3.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	48
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ</b> .....	<b>49</b>

## **BÖLÜM 1**

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

### **1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 02.08.2021 tarihinde 2021/0151 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 1137 ada 48 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Validebağ Konakları Projesi'nde konumlu 280 adet bağımsız bölümün Pazar kira değer tespiti için hazırlanmıştır.

### **1.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

### **1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 02.08.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 03.05.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmış değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.



## **BÖLÜM 2**

## **ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

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

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

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

**HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 1137 ada 48 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Validebağ Konakları Projesi'nde konumlu 280 adet bağımsız bölümün pazar kira değer tespiti çalışması.

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

## BÖLÜM 3

## GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

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

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

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

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



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

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

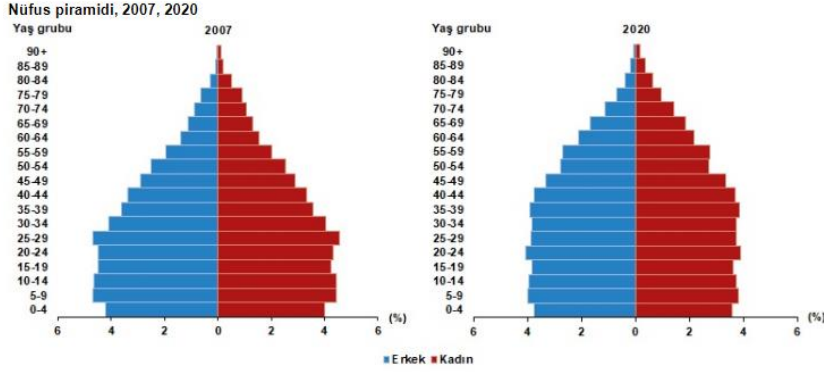
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

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

<sup>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 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma unsuru olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının

---

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

işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlarıdaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde

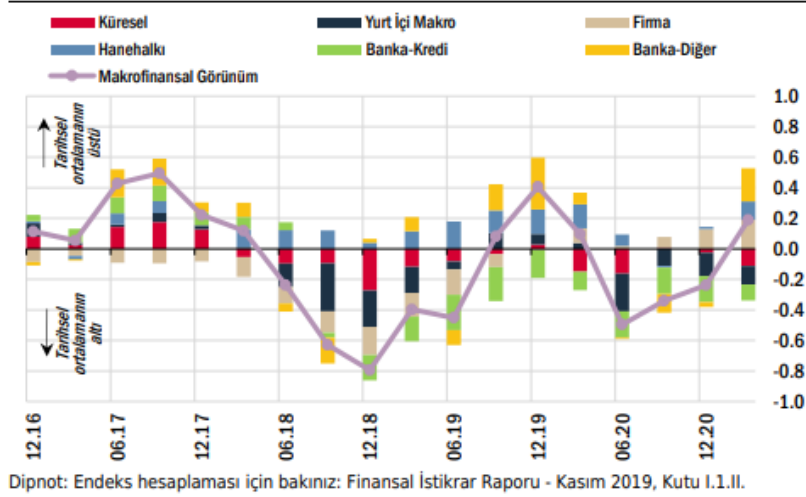
47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye’de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100’ün üzerinde yenilemektedir.

Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullanılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlandırma sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

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



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

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

2021 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 de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

<sup>4</sup> TÜGEM ve ENDEKSA, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 / 1. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.



Salgın ve buna bağlı aşılama sürecinin başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır.

Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Özellikle IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda Türk ekonomisinin 2021 yılında %6 büyüyeceği tahmininde bulunurken, 2022 için büyüme tahmini %3,5 olarak teyit etmiştir.

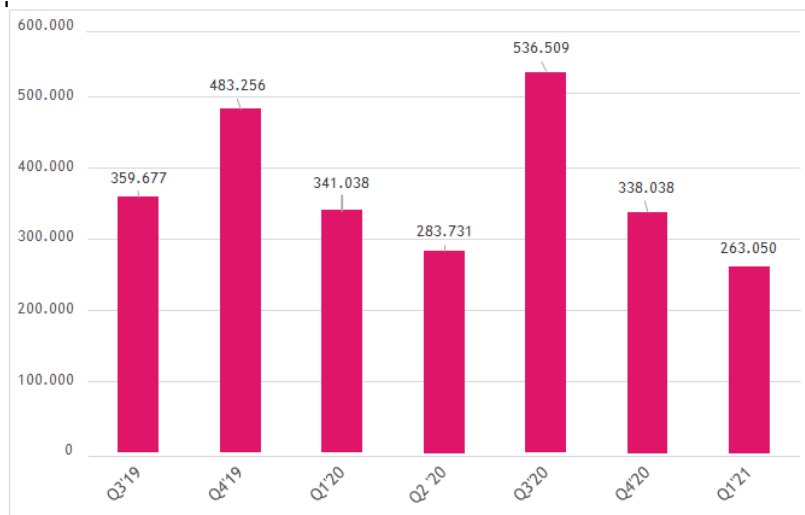
Türkiye’de 2021 yılının 1. çeyreğinde 263.050 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu netice ile geçen senenin aynı dönemine göre toplamda %23, ikinci el konut satışlarında ise %22 düşüş gözlenmiştir.

Buna karşılık 1. çeyrek sonu itibarı ile Türkiye genelinde konut fiyatlarında yıllık %34 artış görülmüştür.

1. çeyrek sonu itibarı ile Türkiye’de ortalama konut metrekare satış fiyatı 3.081 TL, ortalama amortisman süresi 21 yıl, ortalama pazarlama süresi ise 66 gün olarak hesaplanmıştır.

1. çeyrek sonu itibarı ile İstanbul’da 237.260, Ankara’da 121.634, İzmir’de ise 76.562 adet konut stoğu bulunmaktadır.

Grafik 1: Çeyrek bazında konut satış adetleri



İkinci el konut satışı toplam satışların %69'unu, kredili konut satışları ise %18'ini oluşturmuştur.

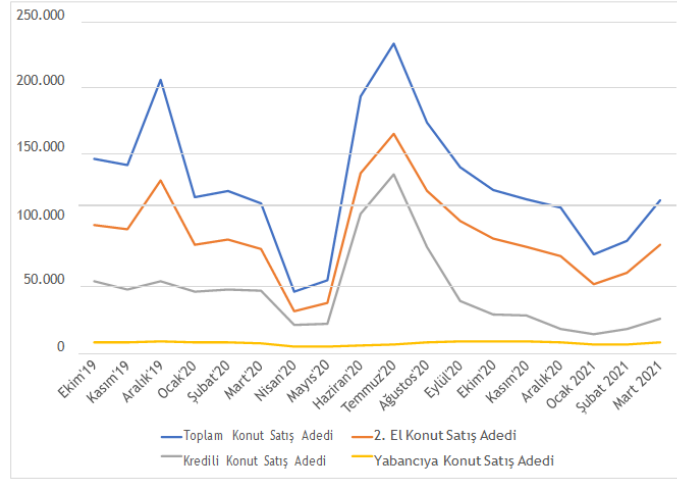
1. çeyrekte 182.680 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiş, bu rakam ile ikinci el konut satışları bir önceki çeyreğe göre %20, geçen sene aynı döneme göre ise %22 düşüş göstermiş oldu.

1. çeyrekte kredili konut satışları ise toplam konut satışlarının %18'ini oluşturarak 47.216 adet olarak gerçekleşti. Kredili konut satışları bir önceki çeyreğe göre %27, geçen senenin aynı dönemine göre ise %63 düşüş göstermiş oldu.

Yabancıya konut satışı geçen sene aynı döneme göre %10 düştü.

1.çeyrekte yabancı uyruklu kişilere toplam 9.887 adet konut satışı gerçekleşti. Bu adet ile yabancıya konut satışı bir önceki çeyreğe göre %32, geçen senenin aynı dönemine göre %10 düşüş göstermiş oldu.

Grafik 2: Ay bazında konut satış adetleri



İstanbul'da 51.602 adet ile 1. çeyrekteki konut satışlarının %20 'si gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %25 oranında artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 4.551 TL oldu.

Ankara'da 25.395 adet ile 1 çeyrekteki konut satışlarının %10'u gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %30 oranında artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 2.396 TL oldu.

Konut satışlarının %6'sının gerçekleştiği İzmir'de 15.358 adet satış gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %37 artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 4.106 TL oldu.

En fazla konut satışı olan iller içerisinde en fazla stok adedinin İstanbul'da olduğu görülüyor. 1. çeyrek sonu itibarı ile İstanbul'da 237.260 adet konut stoku bulunuyor. Stok adedi, Ankara'da 121.634 adet, İzmir'de ise 76.562 adet.

Tablo 1: 1. çeyrek konut satış adetleri karşılaştırma

	Q1 2021	Bir önceki çeyreğe göre değişim (%)	Bir önceki yıla göre değişim (%)
Toplam Konut Satış Adedi	263.050	-22%	-23%
2. El Konut Satış Adedi	182.680	-20%	-22%
Kredili Konut Satış Adedi	47.216	-27%	-63%
Yabancıya Konut Satış Adedi	9.887	-32%	-10%

**Tablo 2: En fazla konut satışı yapılan ilk 50 ilde ortalama fiyat, değer değişimi, pazarlama ve amortisman süresi, stok adedi**

	1.Çeyrek Konut Satış Adedi	Toplam Satış İçinde Payı (%)	Ortalama Konut Satış Metrekare Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	1 Yıllık Satış Fiyatı Değişimi (%)	Amortisman Süresi(Yıl)	Ortalama Pazarlama Süresi (Gün)	Stok Adedi	Stok Oranı (%)
Istanbul	51.602	20%	4.551	25	22	69	237.260	4
Ankara	25.395	10%	2.396	30	18	67	121.634	5
İzmir	15.358	6%	4.106	37	22	67	76.562	4
Antalya	11.980	5%	3.804	53	20	64	48.592	4
Bursa	9.628	4%	2.740	26	20	62	26.146	2
Mersin	7.750	3%	2.323	33	19	65	5.814	1
Gaziantep	6.391	2%	2.765	41	18	61	15.165	2
Konya	6.345	2%	2.090	31	22	62	13.812	1
Tekirdağ	6.213	2%	2.155	26	20	66	19.576	3
Kocaeli	5.886	2%	2.554	25	22	66	19.841	2
Aydın	5.869	2%	3.997	54	26	72	32.898	5
Balıkesir	5.644	2%	3.237	33	25	68	25.038	3
Kayseri	5.540	2%	2.010	29	27	62	12.922	2
Şanlıurfa	5.331	2%	1.802	43	17	61	5.052	1
Adana	5.131	2%	2.457	34	21	62	21.470	2
Muğla	4.722	2%	7.582	65	30	73	20.397	3
Manisa	4.405	2%	2.689	33	23	61	12.827	2
Hatay	4.372	2%	1.937	32	21	65	7.077	1
Samsun	4.207	2%	2.452	31	22	66	12.138	2
Sakarya	4.162	2%	2.526	34	20	68	10.822	2
Eskişehir	3.577	1%	2.689	30	20	64	10.504	2
Diyarbakır	3.338	1%	2.096	42	20	60	5.141	1

Denizli	3.033	1%	2.786	31	22	65	12.100	2
Kahramanmaraş	2.569	1%	2.220	45	21	60	4.474	1
Yalova	2.447	1%	2.816	24	19	73	4.336	2
Trabzon	2.146	1%	2.369	24	26	73	4.679	1
Çanakkale	2.099	1%	3.319	33	22	64	6.686	2
Malatya	2.054	1%	2.034	30	23	61	4.492	1
Ordu	1.967	1%	2.387	26	24	76	3.187	1
Elazığ	1.821	1%	2.068	24	20	63	2.979	1
Afyonkarahisar	1.709	1%	2.283	25	25	75	2.668	1
Erzurum	1.610	1%	1.567	25	21	61	4.040	1
Sivas	1.521	1%	1.914	28	25	62	2.507	1
Çorum	1.519	1%	2.119	33	27	67	3.095	1
Mardin	1.466	1%	1.718	54	20	60	1.743	1
Adıyaman	1.424	1%	2.200	38	22	60	2.201	1
Düzce	1.355	1%	2.132	34	20	74	2.719	1
Van	1.352	1%	2.192	29	18	61	2.452	1
Bolu	1.277	0%	2.392	28	23	63	2.273	1
Kırklareli	1.267	0%	2.277	25	21	65	2.528	1
Kütahya	1.205	0%	2.052	25	20	66	2.596	1
Edirne	1.192	0%	2.890	26	19	68	2.934	1
Aksaray	1.185	0%	2.210	29	30	63	2.026	1
Giresun	1.183	0%	2.194	26	23	82	1.596	1
Niğde	1.154	0%	1.574	26	27	62	1.785	1
Osmaniye	1.143	0%	1.858	38	22	63	2.232	1
Tokat	1.137	0%	2.179	26	24	67	1.936	1
Kırıkkale	1.043	0%	1.650	24	21	63	2.230	1
Kastamonu	1.034	0%	2.323	26	28	69	1.811	1
Zonguldak	1.016	0%	2.561	21	21	66	2.328	1

### **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, 15 Temmuz Şehitler, Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4.2. Üsküdar İlçesi<sup>5</sup>

Üsküdar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir.



33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2020 ADNKS verilerine göre 520.771 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçe toprakları İstanbul Boğazı kıyılarının güneydoğusunda kabaca kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Bu toprakların genel eğimi doğu kesimde, Kocaeli Yarımadası'nın iç bölümlerine, güney kesimde Marmara Denizi kıyısına, batı kesimde ise İstanbul Boğazı kıyısına doğrudur. Orta kesimde kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan bir sırt yer alır. Bu sırt güney kesimdeki Büyük Çamlıca Tepesi'nde 268 m yüksekliğe erişir. Büyük Çamlıca Tepesi, Üsküdar İlçesi'nin en yüksek noktasıdır. Öbür önemli yükselti 227 m'lik Küçük Çamlıca Tepesi'dir.

Üsküdar İlçesi'nde başlıca akarsu, Küçüksu Deresi'nin başlangıç kollarıdır. Beylerbeyi'nden denize dökülen İstavroz Deresi Kısıklı eteklerinden çıkarak akar ancak son yıllarda bu derenin üstü birçok yerde kapatılmıştır. İstanbul İli'nde koruların azımsanmayacak kadar yer kapladığı ilçelerden biri de Üsküdar'dır. İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 12 km'dir.

İstanbul'daki en önemli Türk yerleşmelerinden biri olan Üsküdar, Osmanlı dönemi boyunca büyük bir imar faaliyetine sahne oldu. O dönemin Üsküdar kasabası ve çevresi birçok külliye, cami, hamam ve çeşme gibi yapılarla, ilçenin Boğaziçi sahilleri ise saraylar, sahilsarayları, yalılar ve köşklerle süslendi. Kız Kulesi en önemli yapılardan biridir.

<sup>5</sup> Üsküdar İlçesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.

## **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER**

### **4.1. Çevre ve Konum**

Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1137 ada 48 parsel üzerinde yer alan olan Validebağ Konakları Projesi'nde konumlandırılmıştır.

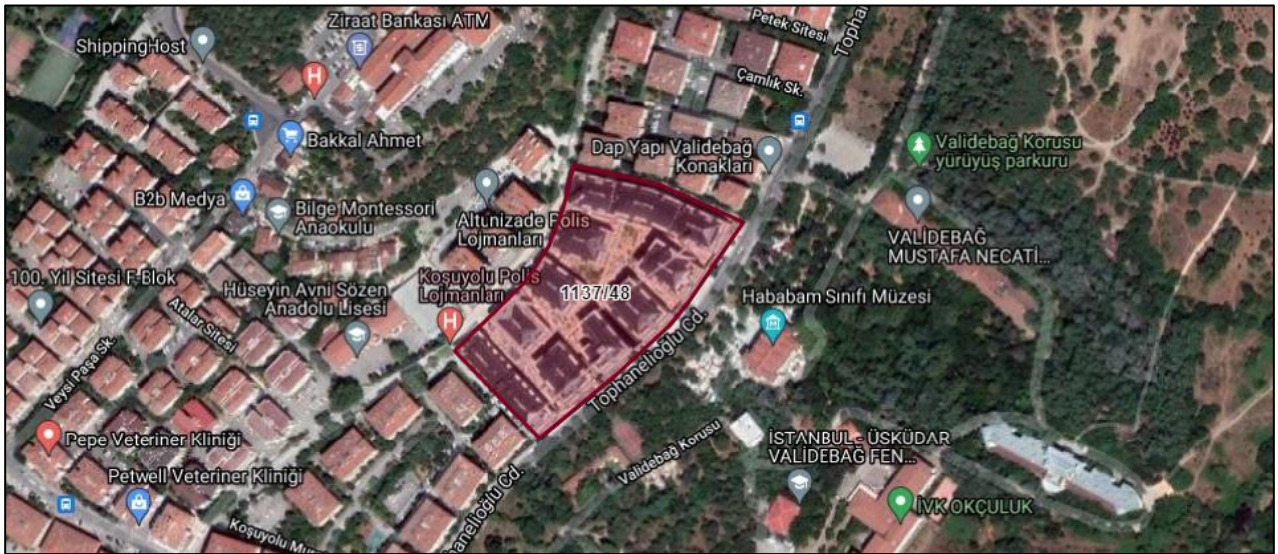
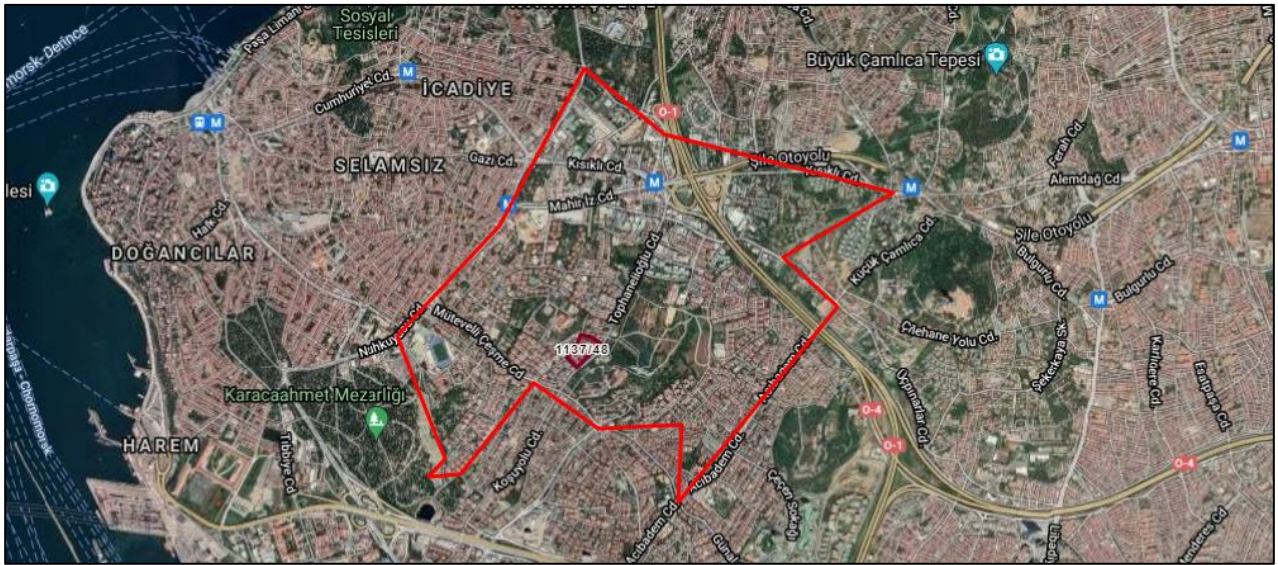
Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu proje, Üsküdar İlçesi sınırları içerisinde Validebağ Korusuna cephelidir.

Taşınmazlara ulaşım; Bölgenin bilindik noktalarından olan Capitol Avm başlangıç noktası seçilirse Mahiz İz Caddesi üzerinden doğu istikametinde yaklaşık 450 m. ilerlendikten sonra sağ tarafa Tophanelioğlu Caddesi'ne girilir. Taşınmazların konumlu olduğu Validebağ Konakları Tophanelioğlu Caddesi üzerinde 1 km. sonra sağ tarafta bulunmaktadır. Validebağ Konakları Projesi Tophanelioğlu Caddesine ve Sedef Sokak'a cephelidir.

Taşınmazların yakın çevresinde Validebağ Korusu, Hababam Sınıfı Müzesi, Hüseyin Avni Sözen Anadolu Lisesi, Marmara Spor Okulları, Üsküdar Devlet Hastanesi, Üsküdar Validebağ Fen Lisesi, Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi, Capitol A.V.M., Karacaahmet Mezarlığı yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapımı devam eden yada tamamlanmış olan yapılar ile site tarzı yapılaşmalar bulunmaktadır.







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

Rapor konusu parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine çevrilmiştir. Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre konu bağımsız bölümlerin mülkiyet bilgileri sunulmuştur.

**İli** : İstanbul  
**İlçesi** : Üsküdar  
**Mahallesi** : Altunizade  
**Maliki** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
**Hissesi** : Tam  
**Ada** : 1137  
**Parsel** : 48

Ana Gayrimenkul Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
A1- A2- A3 Blok 6 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman, B1 Blok 8 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman, B3 - B4 Blok 9 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman, C1 - C2 Blok 8 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman, C3 Blok 9 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman, D1 Blok 7 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman, D2 Blok 9 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman, E Blok 9 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman Ve Arsası	17.528,55				Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projede kat mülkiyeti kurulmuştur. Rapora konu 280 adet bağımsız bölümün tapu senetleri ve TAKBİS belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

#### 4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden 05.04.2021 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

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

- Diğer (Konusu: 13A MADDESİ GEREĞİNCE CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR, ) Tarih: 30/12/2020 Sayı: 976726 (31.12.2020 Tarih 32875 Yevmiye No)
- Yönetim Planı : 22/03/2021 (24.03.2021 Tarih 9047 Yevmiye No)
- KM ne Çevrilmiştir. (22/04/2021 Tarih 12828 Yevmiye No)

##### **İrtifaklar Hanesi:**

- H: BU PARSEL LEHİNE 437 ADA 45 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE ( A ) İLE GÖSTERİLEN 110 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (09.12.1986 Tarih 4922 Yevmiye No)
- H: BU PARSEL LEHİNE 1137 ADA 45 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE ( B ) İLE GÖSTERİLEN 110 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI. (09.12.1986 Tarih 4922 Yevmiye No)



### **Plan Notları:**

- 1- Çekme ve çatı katı yapılamaz.
- 2- Eğimden dolayı birden fazla iskan katı kazanılamaz. Kazanılan iskan katı K.A.K.S.'a dahil değildir. Birden fazla bodrum katı kazanılması halinde bu alanlar bağımsız bölüm tesis edilmeden ortak alanlar veya otopark olarak kullanılabilir. Otopark girişleri dışında bodrum katlara trotuar ve tabii zemin hafredilerek giriş yapılamaz.
- 3- Açık ve kapalı çıkmalar K.A.K.S.'a dahil değildir.
- 4- Bütün parsellerde mevcut ağaçlar korunacaktır. Ağaç revizyonu yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 5- Taşınmaz Kültür ve Tabiat varlıkları Koruma Kurulunca tescilli eski eserler korunacaktır. Yeni inşaatlarda T.K.ve T.V. Yüksek Kurulu'nun kararı alınacaktır.
- 6- Çevre yolundan cephe alan parsellerde, istimlak sınırı içindeki parsellerde Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 7- Bila bedel terkinlerde inşaat hesabı brüt parsel üzerinden yapılır.
- 8- Resmi- umumi binalarda bodrum katta parsel tamamında otopark yapılabilir.
- 9- Ayrık nizama uygun olmayan parsellerde ( T.A.K.S. ve K.A.K.S.) uygun olmak koşulu ile belediyesince blok etüdü yapılarak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 10- Kentsel hizmet alanlarında, idari ve kültürel tesis alanlarında, toplu konut alanlarında avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.
- 11- İmar uygulama planında belirlenmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerlidir.
- 12- Planlama alanındaki Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi'nde T.A.K.S.=0,35 , K.A.K.S. = 0,75 , H= 9.50 m. Ön Bahçe en az : 5.00 m. Yan bahçe en az : 4.00 m. Arka bahçe en az : 5.00 m. İfraz koşulu : Parsel büyüklüğü en az 1000 m<sup>2</sup> Parsel cephesi en az 18.00 m.
- 13-KONUT ALANLARINDA İfraz koşulu : Parsel büyüklüğü en az 2000 m<sup>2</sup> Parsel cephesi en az 18.00 m.
- 14-İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 15-Planda açıklanmayan konularda öncelikle 1/5000 ölçekli plan notu ve plan koşulları geçerlidir.
- 16-Aktaş elektrik taleplerinde TEK görüşü alınacak.

### 13.12 2013 T.T.'li 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU TADİLATI

-Çatı arası kullanımlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

-Üzerinde mevcut bina bulunan parsellerde binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde eğimden dolayı açığa çıkan 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir, KAKS'a dahil değildir, iskan edilen bodrum katlarda TAKS değeri aşılamaz, üzerinde bina bulunmayan parsellerin bina bulunan parsellerle tevhid halinde sadece bina bulunan parselde bu hüküm geçerli olacaktır. Boş parsellerde ifraz, tevhid sınır tashihi vb. hiçbir durumda bu hüküm uygulanmaz.

-Planda h=2 kat verilen alanlarda maksimum bina yüksekliği 7.50 m, h=3 kat verilen yerlerde 11.00 m, h=4 kat verilen yerlerde 14.50 m, h=5 kat verilen yerlerde 18.00 m uygulanacaktır.

#### 4.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

##### 4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu parsel üzerinde 24.03.2021 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir. Taşınmazlar 22.04.2021 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Rapor konusu bağımsız bölümlere ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimine rastlanmamıştır.

##### 4.4.2. Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki imar planında bir değişiklik bulunmamaktadır.

##### 4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki kadastral değişikliğe rastlanmamıştır.

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

Rapor konu proje kapsamında 1137/48 no.lu ada/parsel için önce 05.02.2016 tarihinde yeni yapı ruhsatları, 26.01.2017 tarihinde tadilat ruhsatları ve D 2 Blok için 01.02.2017 tarihinde yenileme ruhsatı son olarak 05.04.2021 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Söz konusu belgelere ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

1137 ADA 48 PARSEL									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	Yeni Yapı	5.02.2016	Cilt: 2	Mesken	18	7734,36	3B	6
				Sayfa: 12	Ofis ve İşyeri	4			
2	A2	Yeni Yapı	5.02.2016	Cilt: 2	Mesken	18	7734,36	3B	6
				Sayfa: 12/1	Ofis ve İşyeri	4			
3	A3	Yeni Yapı	5.02.2016	Cilt: 2	Mesken	18	7734,36	3B	6
				Sayfa: 12/2	Ofis ve İşyeri	4			

<b>1137 ADA 48 PARSEL</b>									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
4	B1	Yeni Yapı	5.02.2016	Cilt: 2	Mesken	24	8187,91	3B	8
				Sayfa: 12/3	Ofis ve İşyeri	3			
5	B2	Yeni Yapı	5.02.2016	Cilt: 2	Mesken	24	8187,91	3B	8
				Sayfa: 12/4	Ofis ve İşyeri	3			
6	B3	Yeni Yapı	5.02.2016	Cilt: 2	Mesken	24	8187,91	3B	8
				Sayfa: 12/5	Ofis ve İşyeri	3			
7	B4	Yeni Yapı	5.02.2016	Cilt: 2	Mesken	24	8187,91	3B	8
				Sayfa: 12/6	Ofis ve İşyeri	3			
8	C1	Yeni Yapı	5.02.2016	Cilt: 2	Mesken	25	7354,47	3B	7
				Sayfa: 12/7	Ofis ve İşyeri	4			
9	C2	Yeni Yapı	5.02.2016	Cilt: 2	Mesken	42	9451,97	3B	8
				Sayfa: 12/8	Ofis ve İşyeri	3			
10	C3	Yeni Yapı	5.02.2016	Cilt: 2	Mesken	24	7399,05	3B	7
				Sayfa: 12/9	Ofis ve İşyeri	4			
11	D	Yeni Yapı	5.02.2016	Cilt: 2	Mesken	63	16674,87	3B	9
				Sayfa: 12/10	Ofis ve İşyeri	13			

<b>Tadilat ve Yenileme Ruhsatları</b>									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	Tadilat	26.01.2017	Cilt: 1	Mesken	18	7883,23	3B	6
				Sayfa: 28/1	Ofis ve İşyeri	4			
2	A2	Tadilat	26.01.2017	Cilt: 1	Mesken	18	8194,76	3B	6
				Sayfa: 28/2	Ofis ve İşyeri	4			
3	A3	Tadilat	26.01.2017	Cilt: 1	Mesken	18	8003,46	3B	7
				Sayfa: 28/3	Ofis ve İşyeri	4			
4	B1	Tadilat	26.01.2017	Cilt: 1	Mesken	22	9224,25	3B	8
				Sayfa: 28/4	Ofis ve İşyeri	8			
5	B3	Tadilat	26.01.2017	Cilt: 1	Mesken	24	9480,31	3B	8
				Sayfa: 28/5	Ofis ve İşyeri	3			
6	B4	Tadilat	26.01.2017	Cilt: 1	Mesken	24	9484,46	3B	9
				Sayfa: 28/6	Ofis ve İşyeri	3			
7	C1	Tadilat	26.01.2017	Cilt: 1	Mesken	32	7663,06	3B	8
				Sayfa: 28/7					
8	C2	Tadilat	26.01.2017	Cilt: 1	Mesken	38	10598,11	3B	8
				Sayfa: 28/8					
9	C3	Tadilat	26.01.2017	Cilt: 1	Mesken	25	7619,78	3B	9
				Sayfa: 28/9	Ofis ve İşyeri	3			
10	D1	Tadilat	26.01.2017	Cilt: 1	Mesken	34	9690,94	3B	9
				Sayfa: 28/10	Ofis ve İşyeri	5			
11	D2	<b>Yenileme</b>	1.02.2017	Cilt: 2	Mesken	50	9486,57	3B	9
				Sayfa: 1	Ofis ve İşyeri	10			
12	E	Tadilat	26.01.2017	Cilt: 1	Mesken	16	7165,18	3B	9
				Sayfa: 28/11	Ofis ve İşyeri	3			

Yapı Kullanma İzin Belgeleri									
Sıra No	Blok No	Belge No	Belge No	Belgeye Esas Ruhsat	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	18	7.883,23	3B	6
					Ofis ve İşyeri	4			
2	A2	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	18	8.194,76	3B	6
					Ofis ve İşyeri	4			
3	A3	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	18	8.003,46	3B	7
					Ofis ve İşyeri	4			
4	B1	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	22	9.224,25	3B	8
					Ofis ve İşyeri	8			
5	B3	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	24	9.480,31	3B	8
					Ofis ve İşyeri	3			
6	B4	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	24	9.484,46	3B	9
					Ofis ve İşyeri	3			
7	C1	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	32	7.663,06	3B	8
8	C2	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	38	7.296,91	3B	8
9	C3	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	25	7.619,78	3B	9
					Ofis ve İşyeri	3			
10	D1	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	34	9.690,94	3B	9
					Ofis ve İşyeri	5			
11	D2	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	50	9.486,57	3B	9
					Ofis ve İşyeri	10			
12	E	5.4.2021	12000	Tadilat	Mesken	16	7.165,18	3B	9
					Ofis ve İşyeri	3			

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

Rapor konusu projenin 1137 ada 48 no.lu parsel üzerindeki yapıların yapı denetim işleri Tantavi Mahallesi, İpekyolu Sokak, No: 1 İç Kapı No: 1 Ümraniye / İSTANBUL adresinde konumlu olan Atlas İstanbul Yapı Denetim Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

#### 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parselin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde ticari üniteler de barındıran bir konut projesi geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

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

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için kat mülkiyeti kurulmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje kapsamındaki 280 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği bağımsız bölümün piyasa pazar kira değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından onaylı bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altınzade Mahallesi, 1137 ada 48 parsel üzerinde geliştirilmiş olan Validebağ Konakları Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.10. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Proje kapsamındaki 1137/48 no.lu ada/parsel 17.528,55 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel amorf yapıda olup hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- Proje kapsamında 1137 ada 48 parsel üzerinde 12 adet blok bulunmaktadır.
- Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )
A1	Konut	18	6	4.567,33
	Dükkan	4		603,71
A2	Konut	18	6	4.717,92
	Dükkan	4		672,85
A3	Konut	18	7	4.600,52
	Dükkan	4		625,50
B1	Konut	22	8	4.863,25
	Dükkan	5		399,13
	Asma Katlı Dükkan	3		674,45
B3	Konut	24	8	5.708,66
	Asma Katlı Dükkan	3		676,15
B4	Konut	24	9	5.703,99
	Asma Katlı Dükkan	3		673,48
C1	Konut	32	8	4.964,28
C2	Konut	38	8	7.005,01
C3	Konut	25	9	4.492,46
	Asma Katlı Dükkan	3		578,99
D1	Konut	34	9	3.795,32
	Dükkan	1		1.543,87
	Asma Katlı Dükkan	4		676,31
D2	Konut	50	9	4.748,38
	Dükkan	7		409,25
	Asma Katlı Dükkan	3		787,69
E	Konut	16	9	4.114,24
	Asma Katlı Dükkan	3		619,17
<b>Satılabilir Toplam Alan</b>				<b>68.221,91</b>



- Proje kapsamında 1+0 (Stüdyo), 1+1, 1+1 Dupleks, 2+1, 2+1 Dupleks, 3+1, 3+1 Dupleks, 4+1, 4+1 Dupleks, 5+1 Dupleks, 6+1 Dupleks, Dükkan ve Asma Katlı Dükkan tiplerinde bağımsız bölümler bulunmaktadır. Bağımsız bölüm tiplerine göre adetler ve kullanım aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Tipi	Adedi	Kullanım Alanı Aralığı (m <sup>2</sup> )
1+1	59	63,08 ~ 204,74
1+1 Dupleks	34	96,21 ~ 230,94
2+1	46	107,71 ~ 396,15
2+1 Dupleks	16	127,52 ~ 289,78
3+1	14	163,92 ~ 429,34
3+1 Dupleks	21	196,12 ~ 417,99
4+1	69	183,76 ~ 215,16
4+1 Dupleks	36	212,85 ~ 507,79
5+1 Dupleks	15	283,21 ~ 331,84
6+1 Dupleks	5	303,15 ~ 429,57
Stüdyo	4	51,27 ~ 68,20
<b>TOPLAM</b>	<b>319</b>	

\*Projede 22 adet Asma Katlı dükkan yer almakta 72,83 m<sup>2</sup> ~ 327,93 m<sup>2</sup> kullanım alanı aralığı bulunmakta ve 25 Adet Dükkan yer almakta 46,09 m<sup>2</sup> ~ 1.543,89 m<sup>2</sup> kullanım alanı aralığı bulunmaktadır.

Rapor konusu 280 adet bağımsız bölüme ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Tip	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
1	A1	1	4+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	KD-GD	188,27	445,45
2	A1	5	4+1	1.KAT	KD-GD	134,84	184,01
3	A1	6	4+1	1.KAT	GB-GD	137,41	187,50
4	A1	7	4+1	1.KAT	GB-KB	134,43	184,01
5	A1	8	4+1	1.KAT	KD-KB	137,66	187,39
6	A1	9	4+1	2.KAT	KD-GD	134,84	184,01
7	A1	11	4+1	2.KAT	GB-KB	134,43	184,01
8	A1	12	4+1	2.KAT	KD-KB	137,66	187,39
9	A1	13	5+1 DUBLEKS	3.KAT	KD-GD	189,80	283,60
10	A1	14	4+1 DUBLEKS	3.KAT	GB-GD	170,89	257,69
11	A1	18	4+1 DUBLEKS	3.KAT	KD	142,89	213,15
12	A1	21	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	KB	25,20	49,61
13	A1	22	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	KB	29,09	55,20
14	A2	2	3+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	GD-GB	174,53	373,17
15	A2	4	3+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	KB-KD	206,58	417,99
16	A2	5	4+1	1.KAT	KD-GD	134,84	183,76
17	A2	6	4+1	1.KAT	GD-GB	137,41	187,24
18	A2	7	4+1	1.KAT	GB-KB	134,43	183,76
19	A2	8	4+1	1.KAT	KB-KD	137,66	187,13
20	A2	9	4+1	2.KAT	KD-GD	134,84	183,76
21	A2	10	4+1	2.KAT	GD-GB	137,41	187,24
22	A2	11	4+1	2.KAT	GB-KB	134,43	183,76
23	A2	12	4+1	2.KAT	KB-KD	137,66	187,13
24	A2	13	5+1 DUBLEKS	3.KAT	KD-GD	189,80	283,21
25	A2	14	4+1 DUBLEKS	3.KAT	GD-GB	170,89	257,33

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Tip	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
26	A2	17	4+1 DUBLEKS	3.KAT	KB-KD	171,07	257,18
27	A2	21	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	KB	25,73	51,57
28	A2	22	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	KB	26,61	52,46
29	A3	1	4+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	K-D	188,27	428,24
30	A3	2	3+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	G-D	174,53	376,42
31	A3	3	4+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	G-B	224,59	402,75
32	A3	4	3+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	K-B	206,58	391,73
33	A3	5	4+1	1.KAT	K-D	134,84	184,41
34	A3	6	4+1	1.KAT	G-D	137,41	187,91
35	A3	7	4+1	1.KAT	G-B	134,43	184,41
36	A3	9	4+1	2.KAT	K-D	134,84	184,41
37	A3	10	4+1	2.KAT	G-D	137,41	187,91
38	A3	11	4+1	2.KAT	G-B	134,43	184,41
39	A3	12	4+1	2.KAT	K-B	137,66	187,80
40	A3	13	5+1 DUBLEKS	3.KAT	K-D	189,80	284,21
41	A3	14	4+1 DUBLEKS	3.KAT	G-D	170,89	258,25
42	A3	16	5+1 DUBLEKS	3.KAT	G-B	189,94	284,33
43	A3	18	4+1 DUBLEKS	3.KAT	K	142,89	213,61
44	A3	19	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	K-B	205,45	254,09
45	A3	21	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	B	25,66	49,78
46	A3	22	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	B	26,63	51,55
47	B1	2	3+1	2.BODRUM KAT	KB-KD	128,35	318,19
48	B1	3	3+1	1.BODRUM KAT	GD-KD	126,56	163,92
49	B1	6	4+1	1.BODRUM KAT	KB-KD	137,55	189,75
50	B1	8	4+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	KB-KD	212,38	297,64
51	B1	9	4+1	1.KAT	GD-KD	134,29	186,22
52	B1	10	4+1	1.KAT	GD-GB	137,45	189,50
53	B1	11	4+1	1.KAT	KB-GB	134,14	186,48
54	B1	12	4+1	1.KAT	KB-KD	137,42	189,63
55	B1	13	4+1	2.KAT	GD-KD	134,29	186,22
56	B1	14	4+1	2.KAT	GD-GB	137,45	189,50
57	B1	15	4+1	2.KAT	KB-GB	134,14	186,48
58	B1	16	4+1	2.KAT	KB-KD	137,42	189,63
59	B1	17	5+1 DUBLEKS	3.KAT	GD-KD	189,69	297,96
60	B1	18	4+1 DUBLEKS	3.KAT	GD-GB	170,86	271,49
61	B1	20	5+1 DUBLEKS	3.KAT	KB-GB	189,09	297,64
62	B1	23	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	GB	54,24	88,98
63	B1	24	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	GB	33,37	67,13
64	B1	25	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	GB	52,97	103,82
65	B1	26	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	GB	27,59	63,43
66	B1	27	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	GB	43,49	75,77
67	B1	28	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD-KD	225,32	296,56
68	B1	29	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	46,75	77,73
69	B1	30	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD-GB	230,64	300,16
70	E	1	2+1	2.BODRUM KAT	KD	215,34	393,15
71	E	2	2+1	2.BODRUM KAT	GB	97,70	256,78
72	E	5	4+1	1.BODRUM KAT	GB-KB-KD	149,98	215,12
73	E	7	4+1	1.KAT	KD-GD	142,14	198,83
74	E	8	4+1	1.KAT	GD-GB-KB	141,71	199,93
75	E	9	4+1	1.KAT	GB-KB-KD	149,93	215,16
76	E	10	4+1	2.KAT	KD-GD	142,14	198,83
77	E	11	4+1	2.KAT	GD-GB-KB	141,71	199,93
78	E	12	4+1	2.KAT	GB-KB-KD	149,93	215,16
79	E	13	4+1 DUBLEKS	3.KAT	KD-GD	173,84	276,65
80	E	14	6+1 DUBLEKS	3.KAT	GD-GB-KB	249,53	429,57

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Tip	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
81	E	15	5+1 DUBLEKS	3.KAT	GB-KB-KD	193,93	331,84
82	E	16	4+1 DUBLEKS	3.KAT	KD	167,42	257,80
83	E	17	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD-GD	216,75	283,30
84	E	18	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	43,60	72,83
85	E	19	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD-GB-KB	193,66	263,04
86	D1	2	1+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	GB	101,57	140,51
87	D1	4	1+1	1.KAT	KB-GB	80,22	113,42
88	D1	5	1+1	1.KAT	KB-KD	80,32	113,42
89	D1	6	1+1	1.KAT	KD	50,17	68,55
90	D1	7	1+1	1.KAT	KD	50,36	69,21
91	D1	8	1+1	1.KAT	KD	56,00	73,79
92	D1	9	1+1	1.KAT	KD	47,42	64,14
93	D1	10	1+1	1.KAT	GB	49,73	68,28
94	D1	11	1+1	1.KAT	GB	56,13	75,07
95	D1	12	1+1	1.KAT	GB	49,66	69,06
96	D1	13	1+1	1.KAT	GB	50,15	68,84
97	D1	14	1+1	2.KAT	KB-GB	80,22	113,42
98	D1	16	1+1	2.KAT	KD	50,17	68,55
99	D1	17	1+1	2.KAT	KD	50,36	69,21
100	D1	18	1+1	2.KAT	KD	56,00	73,79
101	D1	19	1+1	2.KAT	KD	47,42	64,14
102	D1	20	1+1	2.KAT	GB	49,73	68,28
103	D1	21	1+1	2.KAT	GB	56,13	75,07
104	D1	22	1+1	2.KAT	GB	49,66	69,06
105	D1	23	1+1	2.KAT	GB	50,15	68,84
106	D1	25	1+1 DUBLEKS	3.KAT	KB	74,31	100,45
107	D1	29	1+1 DUBLEKS	3.KAT	KD	101,16	145,58
108	D1	30	1+1 DUBLEKS	3.KAT	KD	92,73	137,87
109	D1	35	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	KB-GB	1.460,00	1.543,87
110	D1	36	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB-KD	133,69	178,41
111	D1	37	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD	123,69	188,87
112	D1	38	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD	92,93	145,20
113	D1	39	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD	89,73	163,83
114	D2	1	1+1	2.BODRUM KAT	GB	61,21	94,05
115	D2	2	STÜDYO	2.BODRUM KAT	GB	41,86	68,00
116	D2	3	STÜDYO	2.BODRUM KAT	GB	41,49	67,95
117	D2	4	1+1	2.BODRUM KAT	GB	46,50	75,70
118	D2	5	STÜDYO	2.BODRUM KAT	GB	41,01	68,20
119	D2	6	1+1	1.BODRUM KAT	GB	49,75	67,17
120	D2	7	1+1	1.BODRUM KAT	KD	46,90	63,79
121	D2	8	1+1	1.BODRUM KAT	KD	55,04	73,20
122	D2	9	1+1	1.BODRUM KAT	KD	49,82	66,92
123	D2	10	1+1	1.BODRUM KAT	KD	50,48	67,34
124	D2	11	1+1	1.BODRUM KAT	KD-GD	53,78	70,84
125	D2	12	STÜDYO	1.BODRUM KAT	GD	38,61	51,27
126	D2	13	1+1	1.BODRUM KAT	GD-GB	52,56	69,46
127	D2	14	1+1	1.BODRUM KAT	GB	50,48	67,32
128	D2	15	1+1	1.BODRUM KAT	GB	50,16	67,48
129	D2	16	1+1	1.BODRUM KAT	GB	55,17	74,09
130	D2	17	2+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	GB	96,74	134,29
131	D2	18	2+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	KD	91,14	127,52
132	D2	21	1+1	1.KAT	GB	49,74	67,14
133	D2	22	1+1	1.KAT	KD	47,05	63,76
134	D2	23	1+1	1.KAT	KD	55,97	74,09

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Tip	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
135	D2	24	1+1	1.KAT	KD	49,93	66,90
136	D2	25	1+1	1.KAT	KD	50,68	67,48
137	D2	26	2+1	1.KAT	KD-GD	79,15	110,48
138	D2	27	2+1	1.KAT	GD-GB	79,33	110,65
139	D2	28	1+1	1.KAT	GB	50,61	67,48
140	D2	29	1+1	1.KAT	GB	50,33	67,35
141	D2	30	1+1	1.KAT	GB	55,42	74,08
142	D2	31	1+1	2.KAT	GB	49,74	67,14
143	D2	32	1+1	2.KAT	KD	47,05	63,76
144	D2	33	1+1	2.KAT	KD	55,97	74,09
145	D2	34	1+1	2.KAT	KD	49,93	66,90
146	D2	35	1+1	2.KAT	KD	50,68	67,48
147	D2	36	2+1	2.KAT	KD-GD	79,15	110,48
148	D2	37	2+1	2.KAT	GD-GB	79,33	110,65
149	D2	38	1+1	2.KAT	GB	50,61	67,48
150	D2	39	1+1	2.KAT	GB	50,33	67,35
151	D2	40	1+1	2.KAT	GB	55,42	74,08
152	D2	41	1+1 DUBLEKS	3.KAT	GB	83,33	128,08
153	D2	42	1+1 DUBLEKS	3.KAT	KD	80,48	124,17
154	D2	46	3+1 DUBLEKS	3.KAT	KD-GD	137,83	222,82
155	D2	47	3+1 DUBLEKS	3.KAT	GD-GB	137,64	223,37
156	D2	48	1+1 DUBLEKS	3.KAT	GB	92,57	136,40
157	D2	49	1+1 DUBLEKS	3.KAT	GB	90,42	136,63
158	D2	50	1+1 DUBLEKS	3.KAT	GB	101,03	149,69
159	D2	51	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	KD	17,90	48,44
160	D2	52	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	KD	18,71	46,09
161	D2	53	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	KD	28,23	60,28
162	D2	54	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	KD	48,50	90,41
163	D2	55	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	KD	21,88	51,03
164	D2	56	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	KD	31,37	59,07
165	D2	57	DÜKKAN	2.BODRUM KAT	KD	32,61	53,93
166	D2	58	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD-GD	262,34	327,93
167	D2	59	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	132,49	169,18
168	D2	60	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD-GB	256,14	290,58
169	C1	1	2+1 DUBLEKS	2.BODRUM KAT	K	108,98	189,43
170	C1	6	1+1 DUBLEKS	2.BODRUM KAT	K	65,11	126,51
171	C1	7	1+1	1.BODRUM KAT	G	61,35	80,80
172	C1	8	1+1	1.BODRUM KAT	G	46,36	63,08
173	C1	9	1+1	1.BODRUM KAT	G-B	68,45	88,21
174	C1	10	2+1	1.BODRUM KAT	K-B	84,52	107,71
175	C1	11	1+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	K	69,05	97,95
176	C1	12	1+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	G	130,41	189,38
177	C1	15	1+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	B	70,85	96,21
178	C1	16	1+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	K-B	82,08	113,51
179	C1	17	1+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	K	83,75	113,19
180	C1	20	2+1	1.KAT	G	96,18	132,09
181	C1	21	4+1	1.KAT	G-B	138,35	185,24
182	C1	22	4+1	1.KAT	K-B	137,42	184,88
183	C1	23	2+1	2.KAT	K	96,68	133,06
184	C1	24	2+1	2.KAT	G	96,18	132,09
185	C1	25	4+1	2.KAT	G-B	138,35	185,24
186	C1	26	4+1	2.KAT	K-B	137,42	184,88
187	C1	28	2+1 DUBLEKS	3.KAT	G	122,82	189,96
188	C2	1	2+1	2.BODRUM KAT	K	91,10	207,40
189	C2	2	2+1	2.BODRUM KAT	K	91,91	194,49
190	C2	3	2+1	2.BODRUM KAT	K	81,11	194,62
191	C2	4	2+1	2.BODRUM KAT	G	87,09	232,88

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Tip	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
192	C2	5	2+1	2.BODRUM KAT	G	90,51	171,18
193	C2	7	2+1	1.BODRUM KAT	K	91,15	122,56
194	C2	8	2+1	1.BODRUM KAT	K	91,92	121,89
195	C2	9	2+1	1.BODRUM KAT	K	81,16	109,18
196	C2	11	2+1	1.BODRUM KAT	G	96,88	134,17
197	C2	12	2+1	1.BODRUM KAT	G	104,45	145,55
198	C2	13	1+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	K	89,05	121,49
199	C2	15	1+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	K	110,09	153,12
200	C2	16	1+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	K	122,78	171,08
201	C2	17	1+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	K	73,39	108,72
202	C2	18	2+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	G	187,57	264,33
203	C2	19	2+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	G	201,31	289,78
204	C2	20	2+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	G	201,32	279,08
205	C2	21	2+1	1.KAT	K	108,73	151,02
206	C2	22	2+1	1.KAT	K	109,89	149,35
207	C2	23	2+1	1.KAT	K	107,28	149,44
208	C2	24	2+1	1.KAT	G	104,69	146,24
209	C2	25	2+1	1.KAT	G	97,06	133,88
210	C2	26	2+1	1.KAT	G	104,53	146,00
211	C2	27	2+1	2.KAT	K	108,73	151,02
212	C2	29	2+1	2.KAT	K	107,28	149,44
213	C2	30	2+1	2.KAT	G	104,69	146,24
214	C2	31	2+1	2.KAT	G	97,06	133,88
215	C2	32	2+1	2.KAT	G	104,53	146,00
216	C2	33	5+1 DUBLEKS	3.KAT	K	199,25	296,00
217	C2	34	6+1 DUBLEKS	3.KAT	K	198,49	303,15
218	C2	35	6+1 DUBLEKS	3.KAT	K	209,15	317,77
219	C2	37	4+1 DUBLEKS	3.KAT	G	182,54	268,36
220	C2	38	5+1 DUBLEKS	3.KAT	G	193,21	289,08
221	B3	5	3+1	1.BODRUM KAT	KD-GD	126,40	166,69
222	B3	7	4+1	1.BODRUM KAT	KB-GB	134,08	189,80
223	B3	8	4+1	1.BODRUM KAT	KB-KD	137,42	193,05
224	B3	9	4+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	KB-KD	211,39	302,70
225	B3	10	3+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	KB-GB	204,11	289,73
226	B3	11	4+1	1.KAT	KD-GD	134,24	189,47
227	B3	12	4+1	1.KAT	GD-GB	137,37	192,90
228	B3	13	4+1	1.KAT	KB-GB	134,13	189,42
229	B3	14	4+1	1.KAT	KB-KD	137,32	192,90
230	B3	15	4+1	2.KAT	KD-GD	134,24	189,47
231	B3	16	4+1	2.KAT	GD-GB	137,37	192,90
232	B3	17	4+1	2.KAT	KB-GB	134,13	189,42
233	B3	18	4+1	2.KAT	KB-KD	137,32	192,90
234	B3	19	5+1 DUBLEKS	3.KAT	KD-GD	189,60	303,11
235	B3	20	4+1 DUBLEKS	3.KAT	GD-GB	170,76	276,28
236	B3	22	5+1 DUBLEKS	3.KAT	KB-GB	189,31	303,11
237	B3	23	4+1 DUBLEKS	3.KAT	KB-KD	170,79	276,59
238	B3	25	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD-GD	225,44	298,66
239	B3	26	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	46,61	77,10
240	B3	27	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD-GB	230,61	300,39
241	B4	2	2+1	2.BODRUM KAT	GB	89,88	238,15
242	B4	5	3+1	1.BODRUM KAT	GD-KD	126,40	165,78
243	B4	7	4+1	1.BODRUM KAT	GB-KB	134,08	188,76
244	B4	8	4+1	1.BODRUM KAT	KB-KD	137,42	191,98
245	B4	9	4+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	KB-KD	211,39	301,04
246	B4	10	3+1 DUBLEKS	ZEMİN KAT	KB-GB	204,11	288,14
247	B4	11	4+1	1.KAT	GD-KD	134,24	188,43
248	B4	12	4+1	1.KAT	GD-GB	137,37	191,84

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Tip	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
249	B4	13	4+1	1.KAT	KB-GB	134,13	188,37
250	B4	14	4+1	1.KAT	KB-KD	137,32	191,84
251	B4	15	4+1	2.KAT	GD-KD	134,24	188,43
252	B4	16	4+1	2.KAT	GD-GB	137,37	191,84
253	B4	17	4+1	2.KAT	KB-GB	134,13	188,37
254	B4	18	4+1	2.KAT	KB-KD	137,32	191,84
255	B4	19	5+1 DUBLEKS	3.KAT	GD-KD	189,60	301,44
256	B4	20	4+1 DUBLEKS	3.KAT	GD-GB	170,76	274,76
257	B4	21	4+1 DUBLEKS	3.KAT	GB	142,43	225,79
258	B4	22	5+1 DUBLEKS	3.KAT	KB-GB	189,31	301,44
259	B4	23	4+1 DUBLEKS	3.KAT	KB-KD	170,79	275,07
260	B4	24	4+1 DUBLEKS	3.KAT	KD	142,34	224,45
261	B4	25	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD-GD	225,44	294,34
262	B4	26	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	46,61	79,93
263	B4	27	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD-GB	230,61	299,21
264	C3	4	1+1	2.BODRUM KAT	G	60,62	157,87
265	C3	6	1+1 DUBLEKS	2.BODRUM KAT	K	66,89	137,60
266	C3	9	2+1	1.BODRUM KAT	G	95,72	137,08
267	C3	12	4+1	1.KAT	K-D	138,46	193,10
268	C3	13	4+1	1.KAT	G-D	138,22	192,74
269	C3	14	2+1	1.KAT	G	95,81	137,08
270	C3	15	2+1	1.KAT	K	96,67	138,32
271	C3	16	4+1	2.KAT	K-D	138,46	193,10
272	C3	17	4+1	2.KAT	G-D	138,22	192,74
273	C3	18	2+1	2.KAT	G	95,81	137,08
274	C3	20	3+1 DUBLEKS	3.KAT	K-D	149,87	234,33
275	C3	21	3+1 DUBLEKS	3.KAT	G-D	149,80	234,39
276	C3	22	3+1 DUBLEKS	3.KAT	G	130,46	206,74
277	C3	25	3+1 DUBLEKS	3.KAT	K	130,22	205,71
278	C3	26	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	K-D	174,05	226,57
279	C3	27	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	D	75,45	114,59
280	C3	28	ASMA KATLI DÜKKAN	ZEMİN KAT	G-D	185,63	237,83

**Not:** Taşınmazlara ait eklenti ve tahsisli alanların bilgisi Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilmiş olup iş bu, eklenti ve tahsisli alanlar değerlemeye dâhil edilerek hesaplama yapılmıştır.

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

##### Olumlu Özellikler

- Şehrin merkezi sayılabilecek noktalara yakın mesafede konumlu olması,
- İnşa edilen nitelikli projelerin bölgeye kattığı prestij,
- Ulaşım imkânlarının kolay ve alternatifli olmaları,
- Altyapısı tamamlanmış bölgede konumlu olmaları,
- Projede yer alan bağımsız bölümlerin bir kısmının deniz manzarasının olması.

##### Olumsuz Özellikler

- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.

## **BÖLÜM 5**

## **DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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



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

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

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

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

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

### **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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar için bölgede yapılan emsal araştırmasında yeterli sayıda veri olması sebebiyle değer tespitinde, tek yöntem, “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmıştır. Gayrimenkullerin kira değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler de dikkate alınmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin kira fiyatları araştırılarak, taşınmazların Pazar kira değerleri tespit edilmiştir.

### **6.1. Pazar Yaklaşımı İle Konutların Kira Değeri Tespiti**

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul Pazar kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu konut nitelikli ünitelerin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş konut emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler tablo olarak özetlenmiştir.

Emsal No	Proje/Konum	Kat	Daire Tipi	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
1	Validebağ Konakları	3	1+1	60,00	74,00	4.000,00	54,05	Cassa Gayrimenkul (549 806 40 13)
2	Validebağ Konakları	1	1,5+1	58,00	75,00	4.100,00	54,67	REMAX Konspet (530 229 95 67)
3	Validebağ Konakları	1	2+1	82,00	112,00	6.000,00	53,57	Realty World ABC (532 218 34 37)
4	Validebağ Konakları	1	3+1	147,00	196,00	10.999,00	56,12	Galleria İstanbul (535 730 15 46)
5	Validebağ Konakları	2	4+1	217,00	227,00	13.000,00	57,27	Gold Emlak (545 582 10 94)
6	Validebağ Konakları	5	5+1	255,00	303,00	17.000,00	56,11	Gold Emlak (545 582 10 94)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile aynı projede konumlu, benzer özelliklere sahip 6 adet kiralık konut emsaline 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 taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş konut emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu konut ile kıyaslanmış ve taşınmazın değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu A1 Blok, 14 nolu bağımsız bölümüm birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların kiraya sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmaza oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Daire Tip	Kat	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	74,00	1+1	3	4.000,00	54,05	5%	51,35	-5%	0%	0%	48,78
Emsal 2	75,00	1,5+1	1	4.100,00	54,67	10%	49,20	-5%	10%	0%	51,66
Emsal 3	112,00	2+1	1	6.000,00	53,57	5%	50,89	-5%	10%	0%	53,44
Emsal 4	196,00	3+1	1	10.999,00	56,12	10%	50,51	-5%	10%	0%	53,03
Emsal 5	227,00	4+1	2	13.000,00	57,27	5%	54,41	-5%	0%	0%	51,69
Emsal 6	303,00	5+1	5	17.000,00	56,11	5%	53,30	5%	-5%	0%	53,30
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>											<b>~ 52,00</b>

Düzeltilme tablosu A1 Blok 3.normal katta konumlu 14 no.lu bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

Rapora konu taşınmazla ortalama birim değeri üzerinden, düzeltmeler getirilerek A1 Blok 14 no.lu bağımsız bölümün birim kira değerine ulaşılmıştır. Bu değer ışığında rapora konu diğer konut nitelikli bağımsız bölümler şerefiyelendirilmiş ve değer takdir olunmuştur.

## 6.2. Pazar Yaklaşımı İle Ticari Ünitelerin Kira Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul Pazar kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirilmiştir. Bulunan emsaller, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu dükkan nitelikli ünitelerin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş dükkan emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler tablo olarak özetlenmiştir.

Emsal No	Proje	Konum	Bölüm Adedi	Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
1	Validebağ Konakları	Tophanelioğlu Caddesi	2	268,00	35.000,00	130,60	Caasa Gayrimenkul (444 33 39)
2	Validebağ Konakları	Tophanelioğlu Caddesi	1	350,00	45.000,00	128,57	Remax Konsept (530 229 95 67)
3	Validebağ Konakları	Tophanelioğlu Caddesi	1	105,00	12.500,00	119,05	Remax Lotus (216 299 09 09)
4	Validebağ Konakları	Tophanelioğlu Caddesi	1	320,00	42.500,00	132,81	Hüryap Ataşehir (216 456 97 97)
5	Validebağ Konakları	Tophanelioğlu Caddesi	2	285,00	40.000,00	140,35	Caasa Gayrimenkul (444 33 39)
6	Validebağ Konakları	Tophanelioğlu Caddesi	1	283,00	48.000,00	169,61	Göksu Demir Gayrimenkul (532 454 65 78)
7	Validebağ Konakları	Tophanelioğlu Caddesi	1	294,00	49.000,00	166,67	Göksu Demir Gayrimenkul (532 454 65 78)
8	Validebağ Konakları	Tophanelioğlu Caddesi	2	250,00	40.000,00	160,00	Remax Konsept (530 246 86 97)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile aynı projede konumlu, benzer özelliklere sahip 8 adet kiralık dükkan emsaline 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 taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş dükkan emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, cepheleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmaz ile kıyaslanmış ve taşınmazın değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu dükkanın birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların kiraya sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmaza oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	268,00	35.000,00	130,60	5%	124,07	10%	0%	0%	136,47
Emsal 2	350,00	45.000,00	128,57	0%	128,57	10%	0%	-5%	135,00
Emsal 3	105,00	12.500,00	119,05	0%	119,05	0%	0%	-5%	113,10
Emsal 4	320,00	42.500,00	132,81	5%	126,17	10%	0%	-5%	132,48
Emsal 5	285,00	40.000,00	140,35	10%	126,32	10%	0%	0%	138,95
Emsal 6	283,00	48.000,00	169,61	15%	144,17	10%	0%	-5%	151,38
Emsal 7	294,00	49.000,00	166,67	15%	141,67	10%	0%	-5%	148,75
Emsal 8	250,00	40.000,00	160,00	15%	136,00	10%	0%	0%	149,60
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>									<b>~ 138,-</b>

Düzeltilme tablosu B1 Bloкта konumlu 29 no.lu bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

Rapora konu taşınmazla ortalama birim değeri üzerinden, düzeltmeler getirilerek B1 Blok 29 no.lu bağımsız bölümün birim kira değerine ulaşılmıştır. Bu değer ışığında rapora konu diğer dükkân nitelikli bağımsız bölümler şerefiyelendirilmiş ve değer takdir olunmuştur.

Rapor konusu taşınmazların aylık toplam kira değeri için KDV hariç **3.079.700,-TL** bedel takdir olunmuştur. Bağımsız bölümlerin birim değerleri ve toplam değerleri rapor ekinde değer tablosunda detaylı olarak sunulmuştur.

### 6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

#### 6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazların nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazların, KDV hariç toplam aylık kira değeri "Pazar Yaklaşımı" ile **3.079.700,-TL** takdir edilmiştir.

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

Raporumuz içeriğinde Sayfa 14'de; "4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler" ve "4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler" başlıkları altında belirtildiği üzere taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.

#### 6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde Sayfa 12'de; "4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.



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

Rapora konu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1137 ada 48 parselin tapudaki niteliği “A1- A2- A3 Blok 6 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman , B1 Blok 8 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman , B3 -B4 Blok 9 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman , C1 - C2 Blok 8 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman , C3 Blok 9 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman , D1 Blok 7 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman , D2 Blok 9 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman , E Blok 9 Katlı Çatı Aralı Betonarme Apartman ve Arsası” dır.

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15’de “4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş” başlığı altında belirtildiği üzere rapora konu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait olan İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1137 ada 48 parsel üzerinde yer alan Validebağ Projesi’nde konumlu 280 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde ‘Bina’ başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## **BÖLÜM 7**

## **DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 1137 ada 48 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Validebağ Konakları Projesi'nde konumlu 280 adet bağımsız bölümdür.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu taşınmazlar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	<b>TL</b>	<b>USD</b>
<b>280 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri</b>	3.079.700,00	364.893,36
<b>280 Adet Taşınmazın KDV Dâhil Toplam Aylık Kira Değeri</b>	3.634.046,00	430.574,17

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 8,44,-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları kullanılırken süreli muafiyet ve indirimler uygulanmamış, KDV oranları 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**

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

### **EKLER**

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- 280 Adet Bağımsız Bölümün Kira Değer Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mimari Proje/Kat Planları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Tahsisli Alan Bilgisi
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans ve Tecrübe Belgesi Örnekleri

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*