

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**2021**



**EBRULİ İSPARTAKULE PROJESİ**  
**Avcılar/İSTANBUL**

2021/0150

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, 2021/0150 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerleme uzmanı Dilara SÜRMEK ve sorumlu değerleme uzmanı Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **BEYANIMIZ**

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

beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	03.05.2021
DEĞERLEME TARİHİ	30.07.2021
RAPOR TARİHİ	02.08.2021
RAPOR NO	2021/0150
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Tahtakale Mahallesi, Ispartakule Bulvarı, Hazerfen Ahmet Çelebi Caddesi, Ebruli Ispartakule Projesi (633/2, 678/11 Numaralı Ada/Parseller) Avcılar /İSTANBUL
KOORDİNATLARI	633 Ada 2 No.lu Parsel: 41.071676°, 28.71143° 678 Ada 11 No.lu Parsel: 41.072007°, 28.70929°
TAPU BİLGİLERİ	Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'nin olan 633 ada, 2 no.lu parsel ile 678 ada, 11 no.lu parselin tapu bilgilerine ait detaylar için Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmazlar, 1/1000 Ölçekli Tahtakale Ispartakule Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında olup 633 Ada 2 No.lu Parsel: Ticaret Alanı, E:2.00 H:Serbest, 678 Ada 11 No.lu Parsel: Ticaret Alanı, E:2.00 H:Serbest olup detayları için Bkz. Madde 4.3
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Ebruli Ispartakule Projesi'nde konumlu 214 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki kira rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
214 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri	732.900,00	86.836,49
214 Adet Taşınmazın KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri	864.822,00	102.467,06

- Rapor tarihi itibariyle TCMB efektif 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>Doruk PARS</b> (SPK Lisans No:407874)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜR MEN</b> (SPK Lisans No:401437)

## **Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri**

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

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2.	Rapor Türü .....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b> .....	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme .....	12
3.3.	2021 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası .....	15
3.4.	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	20
3.4.1.	İstanbul İli.....	20
3.4.2.	Avcılar İlçesi.....	22
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	23
4.1.	Çevre ve Konum.....	23
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	25
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi .....	25
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi .....	26
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler .....	30
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi .....	30
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	30
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	30
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	31
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	32
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	32
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	32
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları .....	33
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	33
4.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler.....	33
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	35

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	36
5.1.	Değerleme Yöntemleri .....	36
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	36
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	37
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	38
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi .....	39
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	41
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölüm Kira Değeri Tespiti.....	41
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	44
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	44
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	44
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	45
6.2.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	45
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	46

## **BÖLÜM 1**

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

### **1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 02.08.2021 tarihinde 2021/0150 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi konumlu 633 ada 2 no.lu parsel ve 678 ada 11 no.lu parsel üzerinde yer alan Ebruli Ispartakule Projesi'nde konumlu 214 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartların yerine getirilmesi durumundaki kira rayiç 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 Doruk PARS, sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYEN 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 projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanan son üç değerlendirme raporuna 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 Günbey Plaza No:80/3 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Bu çalışma, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesinde konumlu 633 ada 2 no.lu parsel ve 678 ada 11 no.lu parsel üzerinde yer alan Ebruli Ispartakule Projesi'nde konumlu 214 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartların yerine getirilmesi durumundaki kira rayiç değer tespiti için hazırlanmıştır.

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.

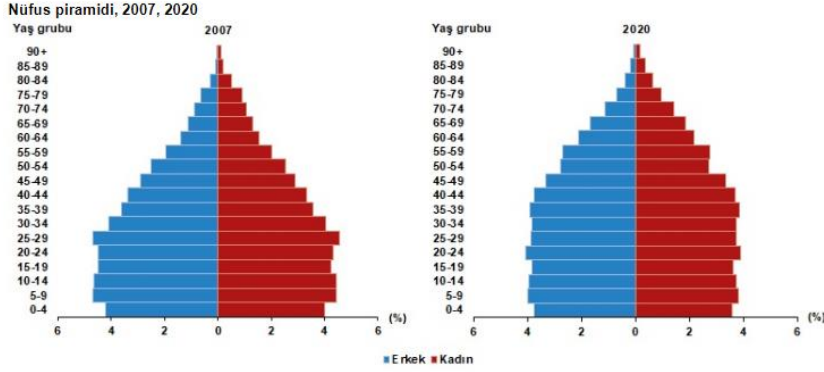
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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 yaşıdır. 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 çocuca 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

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

gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının 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

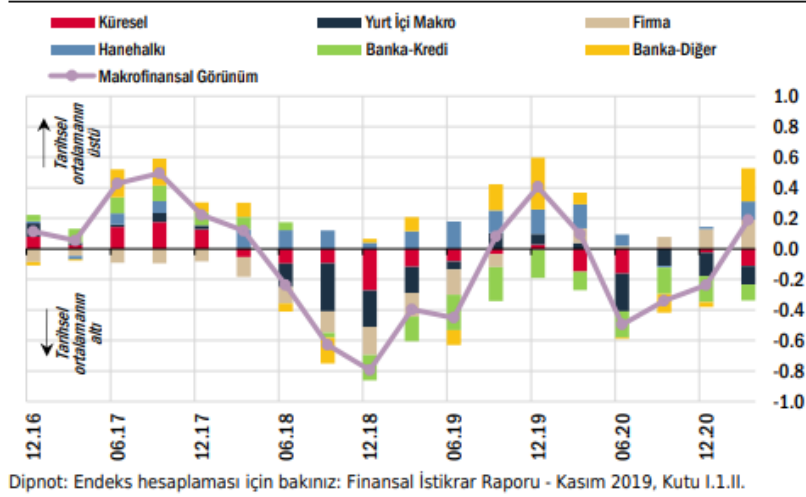
üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 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>3</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.

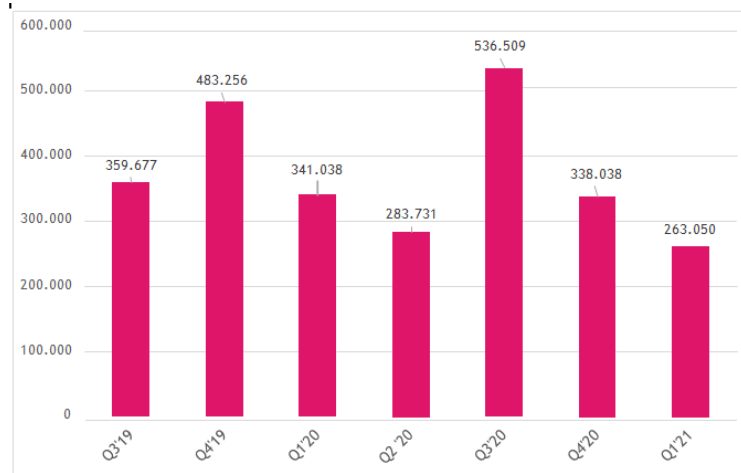
Türkiye’de 2021 yılının 1. çeyreğinde 263.050 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu netice ile geçen senenin aynı dönemine göre toplamda %23, ikinci el konut satışlarında ise %22 düşüş gözlenmiştir.

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.

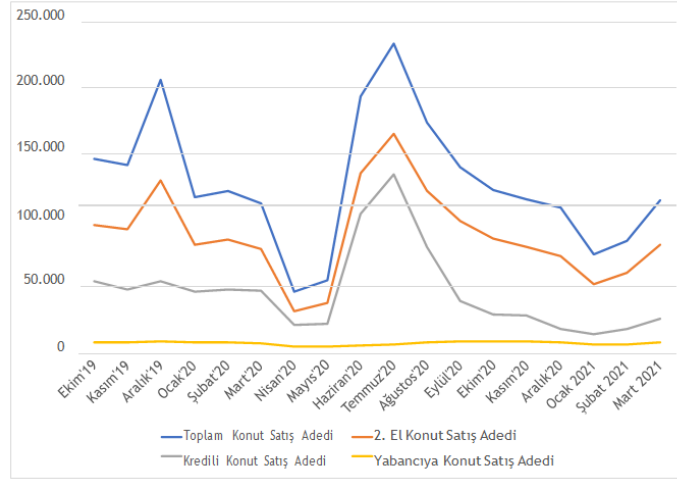
1. çeyrekte 182.680 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiş, bu rakam ile ikinci el konut satışları bir önceki çeyreğe göre %20, geçen sene aynı döneme göre ise %22 düşüş göstermiş oldu.

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 (%)
<b>Toplam Konut Satış Adedi</b>	263.050	-22%	-23%
<b>2. El Konut Satış Adedi</b>	182.680	-20%	-22%
<b>Kredili Konut Satış Adedi</b>	47.216	-27%	-63%
<b>Yabancıya Konut Satış Adedi</b>	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. Gayrimenkullerin 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) hazırlanmış 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

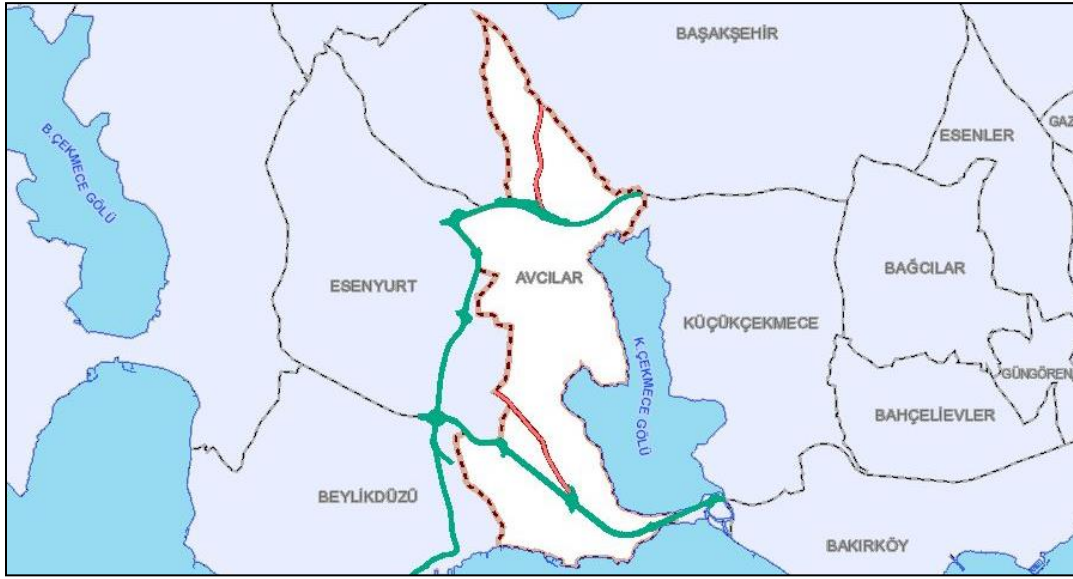
İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un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



### 3.4.2. Avcılar İlçesi<sup>5</sup>

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

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



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

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

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır.

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

## **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER**

### **4.1. Çevre ve Konum**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi'nde konumlu 633/2 ve 678/11 ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan Ebruli Ispartakule Projesi ve projede konumlu 214 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

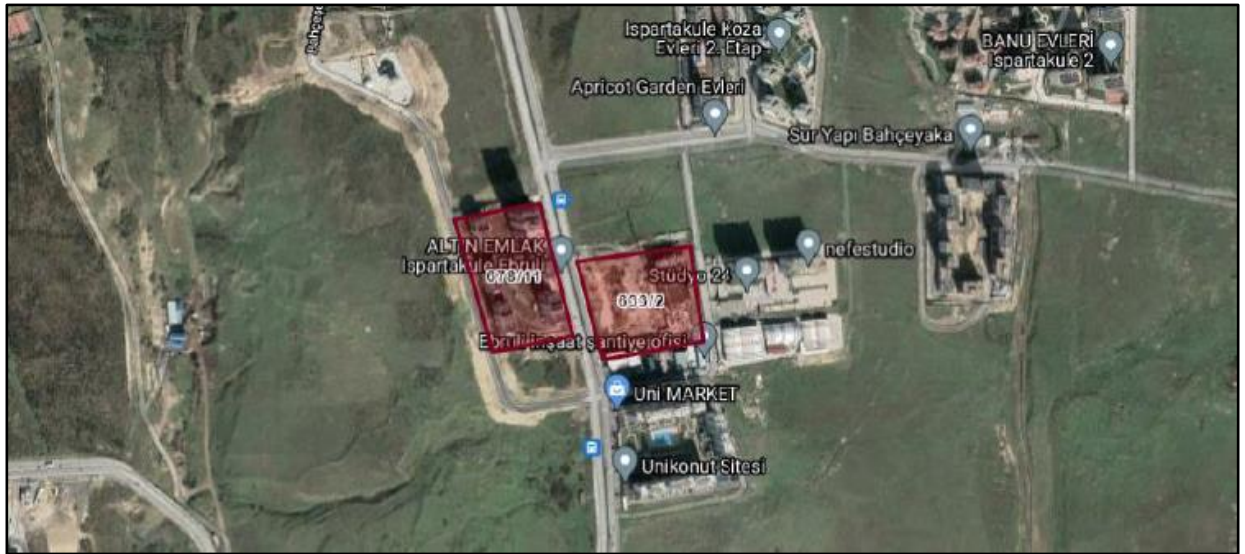
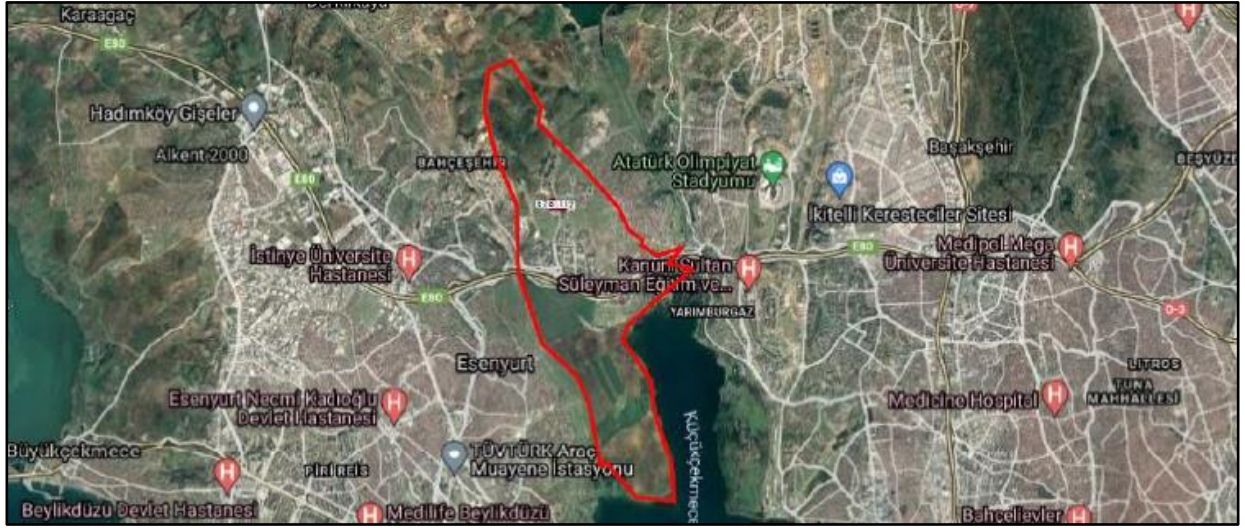
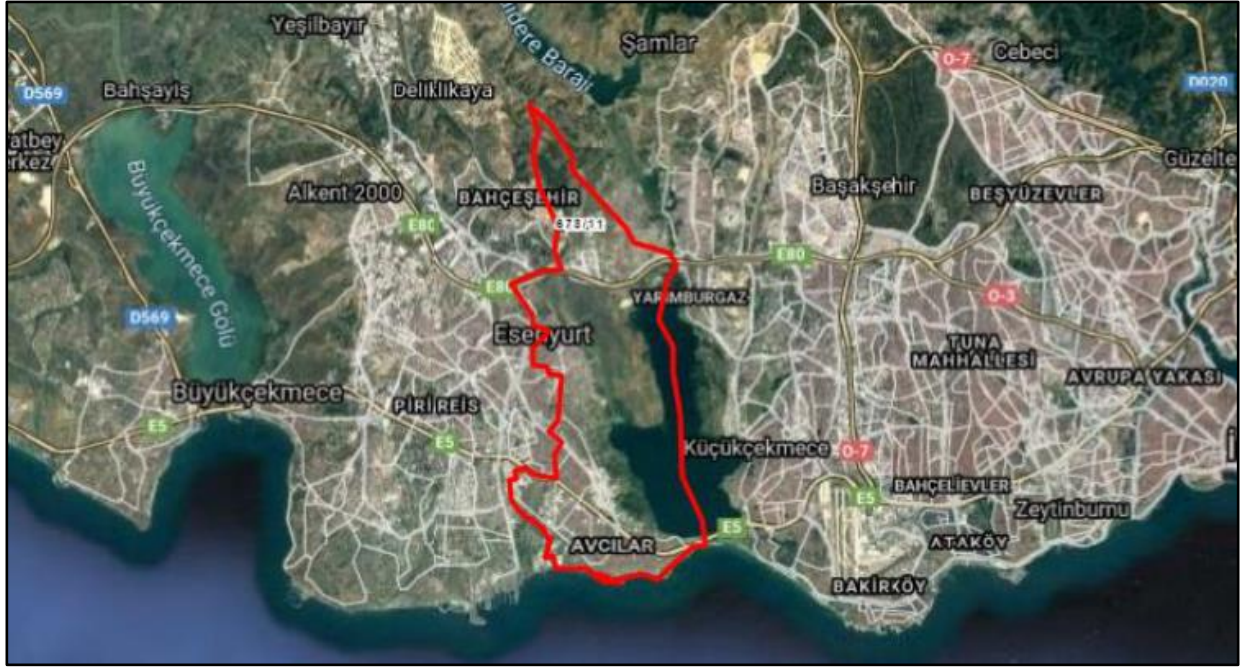
Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölge, belediye idari sınırlarına göre Tahtakale Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tahtakale Mahallesi, Avcılar İlçe Merkezi'nin ve T.E.M Otoyolu'nun kuzeyinde, Eski İstanbul Caddesi'nin batısında yer almaktadır. Konu taşınmazlar, Ispartakule ve Başakşehir İlçesi'nin Bahçeşehir ve Şahintepe Mahalleleri'ne komşu konumdadır.

Taşınmazlara ulaşım; Mahmutbey Gişeler'den sonra O-3 Kuzey Yanyolu'na bağlanılıp yaklaşık 5 km. sonra Eski İstanbul Caddesi'ne girilerek yaklaşık 1,5 km. ilerlenerek sağlanır. Taşınmazların yakın çevresinde Ispartakule Koza Evleri, Banu Evleri, Unikonut ve Studio 24 projeleri, mermer fabrikası ve çok sayıda boş parsel yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazlar genel olarak TEM Otoyolu'na (kuşbakışı) yaklaşık 500 m., Bahçeşehir merkeze 1,50 km., Mahmutbey Gişeler'e 10 km., Maslak (TEM Otoyolu ile) merkeze 26 km. mesafededir.







## 4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu proje bünyesindeki parsellerden 678/11 no.lu parsel üzerinde kat mülkiyeti, 633/2 no.lu parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuştur. Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre konu parsellerin mülkiyet bilgileri sunulmuştur.

**İli** : İstanbul

**İlçesi** : Avcılar

**Mahalle** : Firuzköy

**Maliki** : Emlak Konut GYO A.Ş.

### 4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Ada/Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt	Sayfa	Tarih	Yev. No
633/2	Arsa	19.915,64	Kat irtifakı kurulmuştur.			
678/11	Altı Bloklı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri Sosyal Tesis Ve Arsası	21.252,85	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.			

Parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede 678 ada 11 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. 633 Ada 2 no.lu parsel üzerinde ise kat irtifakı kurulmuş kat mülkiyeti kurulmasına dair süreçler devam etmektedir. Proje kapsamında 633 ada 2 no.lu parsel üzerinde ki 78 adet bağımsız bölümün ve 678 ada 11 no.lu parsel üzerinde ki 136 adet bağımsız bölümlerin tapu senetleri ve TAKBİS belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

### 4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden 18.05.2021 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki beyan ve şerhler mevcuttur.

#### **678/11 No.lu Parsel Bünyesindeki Taşınmazlar Üzerinde**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- REZERV YAPI ALANI Tarih ve 17 09 2019 Sayı: -28924 ile (18.09.2019/19593)
- Yönetim Planı Değişikliği: 01.06.2020 (10.06.2020 /9782)
- ... KM ne Çevrilmiştir. (09.03.2021 Tarih 6922 Yevmiye No)

##### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 99 yıllık 1 TL bedelle kira şerhi vardır. ) 24.04.2019 Tarih ve 8366 yevmiye no ile

#### **633/2 No.lu Parsel Bünyesindeki Taşınmazlar Üzerinde**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı: 22.12.2020 (25.12.2020 Tarih 30042 Yevmiye No)



- REZERV YAPI ALANI Tarih ve 17 09 2019 Sayı: -28924 ile (18.09.2019/19593)

### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi vardır. ) (10.08.2020. Tarih be 15634 yevmiye no ile)

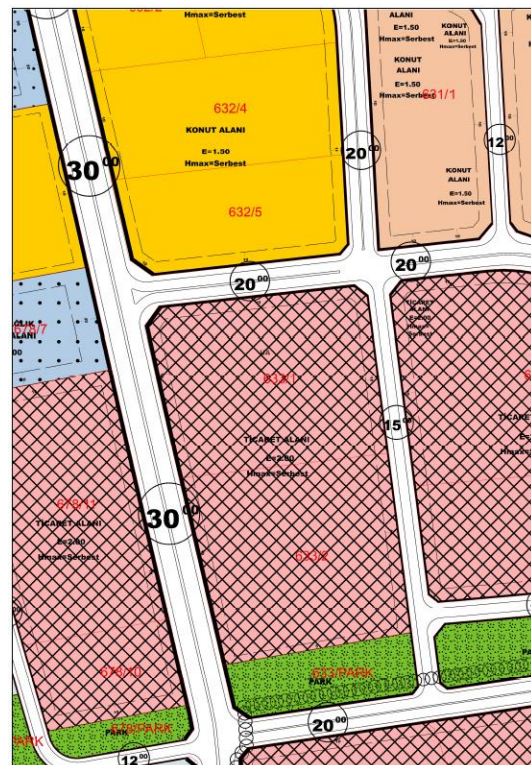
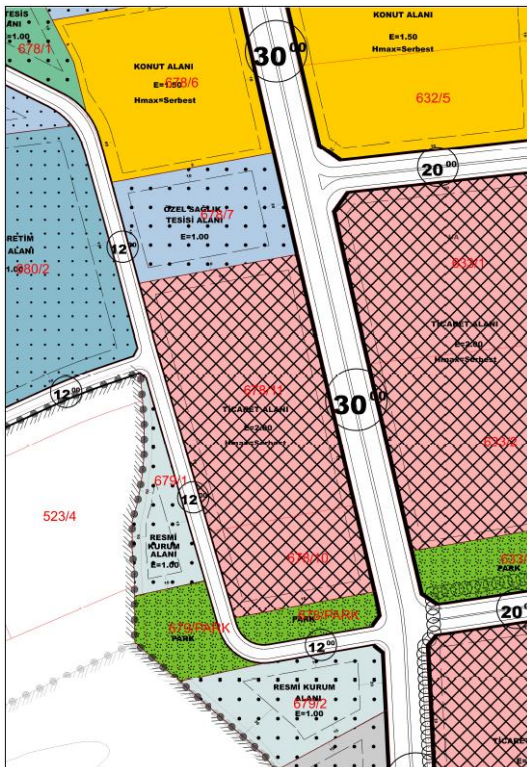
Rapora konu projenin konumlu olduğu 633 ada 2 no.lu parsel üzerinde kat irtifakı, 678 ada 1 nolu parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

Her iki parsel üzerinde yer alan kira şerhi rutin uygulamadır. Rapora konu parsellerin üzerinde yer alan not ve şerhler, taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama getirmemektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu, proje kapsamında ve 678 ada 11 no.lu parsel üzerinde ki bağımsız bölümlerin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**Bina**” olarak, 633 ada 2 no.lu parselin ise sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**Proje**” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### **4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi**

Rapora konu 633 ada, 2 no.lu parsel ve 678 ada, 11 no.lu parsel için Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde “Avcılar İlçesi 24.12.2013 Tadilli Hali İle 30.09.2013 Onanlı Ispartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı”na göre **Ticaret Alanı** olarak belirlenen bölge içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir. Plan notlarına göre **yapılaşma şartları:** Emsal:2.00 ve H: Serbest şeklindedir.



**İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, ISPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI 1/1000  
ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI  
(30.09.2013-24.12.2013-24.07.2014 T.T)**

**PLAN NOTLARI**

**GENEL HÜKÜMLER**

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Bu plan kapsamında, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, otopark yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği, karayolları kenarına yapılacak tesisler hakkındaki yönetmelik, su kirliliği yönetmeliği ve ilgili yönetmelik hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan mikro bölgeleme çalışmalarında belirtilen hususlara uyulacaktır. İnşaat yapım aşamasında hazırlanacak olan ayrıntılı zemin etüd raporları onaylanmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez. Uygulama aşamasında zemin etüdünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. Yapılacak her türlü binada "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" Hükümlerine uyulacaktır.
5. Planlama içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
6. Yapılarda ve açık alanlarda etkin sıvı ve katı atık yönetimi vb. yöntemlerin proje geneline entegrasyonu sağlanacaktır.
7. Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyunun depolanarak çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.
8. Sürdürülebilir enerji kaynaklarının etkin ve verimli olarak kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.
9. Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur yapılan sarnıçlar emsale dahil değildir.
10. Bina cepheleri veya çatılarda güneş enerjisinden yararlanılacaktır.
11. Enerji nakil hattı koruma kuşağında TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
12. 5378 Sayılı Engelliler hakkında Kanun ve bu kanun kapsamında, Planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulacaktır.
13. Planda ayrılan donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
14. İmar uygulaması ilgili idarenin belirleyeceği etap sınırına göre yapılabilecektir. Daha önceden imar uygulaması ile oluşan parsellerin bu plan ile örtüşmesi halinde imar uygulaması şartı aranmaz.
15. İmar planıyla mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir.
16. Planda konut, özel sağlık, özel ilköğretim, özel ortaöğretim, ticaret ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında oluşturulabilecek en küçük parsel 3000 m<sup>2</sup>'dir. Diğer fonksiyon alanlarında bu koşul uygulanmayacaktır.
17. Yapı emsali (Maksimum İnşaat Alanı) net imar parseli üzerinden hesaplanacaktır. Hmax-serbest olarak belirlenen imar adalarında zemin üzerindeki kat sayısı 40 katı geçemez.
18. Bu planın onay tarihinden önce inşaat ruhsatı alan yerler hariç olmak üzere, planlama alanında kentsel tasarım projesi onaylanmadan uygulamaya geçilemez kentsel tasarım projesi etaplar halinde yapılabilir.

19. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. İmar adalarında verilen KAKS değeri düzenlenecek mimari projelere göre ada-parcel içinde farklı oranlarda dağıtılabilir. Mülkiyeti aynı malikte bulunmak kaydıyla en fazla iki parsel arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20'sini geçmemek üzere KAKS değeri adalar/parseller arasında kaydırılabilir. Bu durum ilçe belediyesi tarafından kaydırma yapılan ada/parsellerin tapu kayıtlarına beyan edilir.
20. Yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra, ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir. Arazi kazı ve dolgu yapılar düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilir gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir.
21. İmar adalarının yol cephesinde bulunan yol kenarı pasif yeşil bantlardan ve rekreasyon alanlarından araç girişi çıkışı yapılabilir.
22. Bağımsız çatı katı ve çekme kat yapılamaz. maksimum %40 çatı meyili içinde alt kat ile bağlantılı ve alt katın alanının %30'unu geçmemek kaydıyla çatı arası mekan oluşumuna gidilebilir. %40 çatı eğimi içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.
23. İlgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvaffakatı alınarak yapı adaları arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya ve taşıt, alt ve üst geçitleri yapılabilir.
24. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, tesisat odası otopark vb.) olarak kullanılabilir.
25. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir ancak doğal arazi yapısı olanaklar dahilinde korunacaktır. Apartmanlarda bodrum kat yapılmaması durumunda müstemilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo, garaj ile kapıcı dairesi, vb.) ve yarı kapalı çocuk oyun alanı zemin katlarda düzenlenebilir.
26. Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları dışında 25m<sup>2</sup>'yi geçmeyen bekçi kulübeleri yapılabilir emsale dahil değildir
27. Konut adalarında emsal değerinin %2'sini geçmemek ve h<sub>max</sub>=5.50 m olmak üzere bağımsız ticari kullanımlar yapılabilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.
28. Kentsel ve sosyal altyapı alanlarında ve resmi kurum alanlarına ilişkin ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınarak imar planına ve plan notlarına aykırı olmamak kaydıyla uygulama avan projeye göre yapılacaktır.
29. Parsel sınırı içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında çekme mesafesi içinde kalmak kaydı ile zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
30. Planlarda yeşil alan, spor alanı, meydan ve yol gibi kamuya açık alanların zeminaltıları ilgili kurumların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı vb) uygun görüşleri alınarak uygulama aşamasında ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınarak zeminaltı katlı otopark yapılabilir.
31. Park alanlarında imar planı tadilatı yapılmadan 50 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen yer altı ve yerüstü trafolar yapılabilir
32. Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
33. Bodrum katlarda pencere serbest olup, derinliği 1.20 m'yi cephesi bina cephesinin 1/3 ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.

34. Planlama alanı içerisinde bu plan onama tarihinden önce ruhsat alanlar dışında kalan konut, ticaret ve donatı alanlarının otopark ihtiyacı birim başına en az 1 kapalı otopark olarak hesaplanmak şartıyla İstanbul Otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde parsel/ada bünyesinde çözülecektir. Yapı adalarının bodrum katlarında yol tarafındaki çekme mesafeleri korumak koşulu ile kapalı otopark yapılabilir. Bodrum katlardaki otoparklar emsale dahil değildir.

35. Planda ticaret olarak gösterilen alanlarda: büro, iş hanı gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro salonu, apart daire, ofis, sosyo kültürel tesis, yönetim ile ilgili tesisler, özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri gibi kullanımlar yer alabilir.

36. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında; İçerisinde Motel, Lokanta ve Alış-Veriş üniteleri de bulunabilen Resmi ve Sosyal Tesisler, Dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir.

37. Akaryakıt Bakım İstasyonlarında İlgili Kurum ve Kurulu görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, Akaryakıt, Likit Petrol Gaz (LPG), Sıkıştırılmış Doğal Gaz(C4G) ve Sıvılaştırılmış Doğal Gaz (LNG) Satış ve Servis İstasyonu, Elektrikli Araç Sarj İstasyonu Hizmetleri ile Ticari Fonksiyonlar yer alabilir. Bu alan içinde Max Kaks:0.50. max h:6.50 m'dir. Bu alanlarda Karayolu Trafik Kanunu ve Karayollarında yapılacak tesisler hakkında yönetmelik ve bu konuda yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda Türk Standartları Enstitüsü 11939 ve 12820 Standartlarına uyulacaktır.

38. Planda belirtilen teknik altyapı alanlarında İSKİ, İGDAŞ, TEİAŞ, Telekom, İtfaiye, Muhtarlık vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.

39. Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yol cephesi bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın, Trafo, Telekom yapıları, Santral Binaları, vb amaçla kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

40. Planlama alanı sınırı içerisinde gösterilen kavşak noktaları şematik olup, Uygulamalar İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onanacak uygulama projeleri doğrultusunda yapılacaktır.

41. Planlama alanında merkezi özellik gösteren alanlar civarında özellikle, Sağlık, İtfaiye ve benzeri tesislerin bulunduğu alanlardaki açık alanlar gibi yerlerin uygun noktalarına ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve Heliport Yönetmeliğine uymak şartı ile Kamuya ait Heliport iniş-kalkış pisti (Heliport alanı) yapılabilir.

42. Sosyal ve kültürel Tesis Alanlarında her türlü Konferans, Toplantı, Sergi, Fuar, Tiyatro, Sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, Kafe, Lokanta, Yurt, Huzurevi vb. kullanımlar yer alır. Toplam inşaat alanının %15'i kadar Konaklama Tesisleri Yapılabilir.

43. Plan raporunda, Plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlarda meri imar planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

#### **ÖZEL HÜKÜMLER**

44. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

45. Plandaki İlköğretim Tesis Alanı ve Ortaöğretim Tesis alanları ilgili kurum görüşleri alınarak Anaokulu, Meslek Lisesi, İmam-Hatip Lisesi ve Çok Programlı Liseler olarak kullanılabilir.

46. Temel Eğitim Öncesi Eğitim alanları ihtiyaca göre; Anaokulu veya Kreş alanı olarak kullanılabilir.

47. Özel İlköğretim ve Özel Ortaöğretim Tesis alanlarında Özel Üniversite yapılabilir.

48. Özel İlköğretim ve Özel Ortaöğretim Tesis alanlarında Özel Üniversite yapılması durumunda diğer Eğitim tesisleri yapılamaz.

49. Özel Eğitim tesis Alanlarında eğitime hizmet eden ve toplam inşaat alanının %30 unu geçmeyen Yurt Binası ve benzeri ticaret alanları yer alabilir.

50. Özel Sağlık alanlarında Hastaneye hizmet eden ve toplam inşaat alanının %40 ını geçmeyen Konaklama Tesisleri ve Ticaret alanları yer alabilir.

51. Ticari ünitelerin otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30m2'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır. **24.12.2013 t.t. değişiklik**

52. Sağlık alanı fonksiyonlu alanların otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 60m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.

53. Resmi Kurum Alanlarında Belediyeye ait tesisler, Karakol, Muhtarlık, PTT, İSKİ, İtfaiye, İGDAŞ, Telekom vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.

54. Planda belirtilen Sağlık Tesis alanlarında Hastane, Sağlık Ocağı, Dispanser, Doğumevi, Verem Savaş Merkezi, Kan Bankası, Ambulans Servisleri vb. Sağlık Tesisleri yer alabilir.

55. Planda Halk Eğitim Merkezi olarak ayrılan alanlarda başta kadınlar ve çocuklar olmak üzere bölgede yaşayanlara yönelik meslek edindirme, Beceri geliştirme vb. maksatlı eğitim faaliyetinin, kursların yapıldığı tesisler ile engellilere yönelik eğitim tesisleri, Aile merkezleri yer alabilir.

56. Planda belirtilen park alanlarında ve bisiklet yolu güzergahında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na uygun görülecek Kentsel Tasarım Projesine göre uygulama yapılacaktır. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan bisiklet yolu kılavuzunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

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

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

Rapor konusu parselleri oluşturan/uygulamaya giren parseller de 2009 yılından beri Emlak Konut GYO mülkiyetindedir.

Rapora konu parsellerden, 678/11 no.lu parsel üzerinde 04.07.2019 tarihinde, 633/2 no.lu parsel üzerinde 25.12.2020 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir. 678 Ada 11 parsel 09.03.2021 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.





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

Avcılar Belediyesi imar arşivinden yapılan araştırmalar ve yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda parseller bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsat bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI M <sup>2</sup>	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	633/2	A1	03.02.2017/30-1	YENİ YAPI	V-A	31.982,00	Mesken	166	30
2	633/2	B	03.02.2017/30-2	YENİ YAPI	IV-A	9.610,00	Ofis ve İşyeri	17	6
							Mesken	36	
3	633/2	C1	03.02.2017/30-3	YENİ YAPI	V-A	21.387,00	Mesken	136	25
4	633/2	C2	03.02.2017/30-4	YENİ YAPI	IV-C	15.306,00	Mesken	79	16
							Ofis ve İşyeri	8	
5	633/2	OTOPARK-SOSYAL TESİS	03.02.2017/30-5	YENİ YAPI	III-A	17.404,00	Halka Açık İkamet Yerleri	-	3
6	678/11	A2	03.02.2017/29-01	YENİ YAPI	V-A	25.763,00	Ofis ve İşyeri	5	24
							Mesken	121	
7	678/11	D1	03.02.2017/29-02	YENİ YAPI	IV-C	13.930,00	Ofis ve İşyeri	11	16
							Mesken	50	
8	678/11	D2	03.02.2017/29-03	YENİ YAPI	IV-C	13.776,00	Ofis ve İşyeri	11	16
							Mesken	52	
9	678/11	D3	03.02.2017/29-04	YENİ YAPI	IV-A	6.384,00	Mesken	28	8
10	678/11	D4	03.02.2017/29-05	YENİ YAPI	IV-A	6.384,00	Mesken	28	8
11	678/11	D5	03.02.2017/29-06	YENİ YAPI	IV-A	6.384,00	Mesken	28	8
12	678/11	OTOPARK-SOSYAL TESİS	03.02.2017/29-07	YENİ YAPI	III-A	14.708,00	Halka Açık İkamet Yerleri	-	3
<b>TOPLAM</b>						<b>183.018,00</b>		<b>776</b>	

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI M <sup>2</sup>	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	633/2	A1	03.02.2017/30-1	İsim Değişikliği	V-A	31.982,00	Mesken	166	30
2	633/2	B	03.02.2017/30-2	İsim Değişikliği	IV-A	9.610,00	Ofis ve İşyeri	17	6
							Mesken	36	
3	633/2	C1	03.02.2017/30-3	İsim Değişikliği	V-A	21.387,00	Mesken	136	25
4	633/2	C2	03.02.2017/30-4	İsim Değişikliği	IV-C	15.306,00	Mesken	79	16
							Ofis ve İşyeri	8	
5	633/2	OTOPARK-SOSYAL TESİS	03.02.2017/30-5	İsim Değişikliği	III-A	17.404,00	Halka Açık İkamet Yerleri	-	3
6	678/11	A2	11.03.2019/14-1	İsim Değişikliği	V-A	25.763,00	Ofis ve İşyeri	5	24
							Mesken	121	
7	678/11	D1	11.03.2019/14-2	İsim Değişikliği	IV-C	13.930,00	Ofis ve İşyeri	11	16
							Mesken	50	
8	678/11	D2	11.03.2019/14-3	İsim Değişikliği	IV-C	13.776,00	Ofis ve İşyeri	11	16
							Mesken	52	
9	678/11	D3	11.03.2019/14-4	İsim Değişikliği	IV-A	6.384,00	Mesken	28	8
10	678/11	D4	11.03.2019/14-5	İsim Değişikliği	IV-A	6.384,00	Mesken	28	8
11	678/11	D5	11.03.2019/14-6	İsim Değişikliği	IV-A	6.384,00	Mesken	28	8
12	678/11	OTOPARK-SOSYAL TESİS	11.03.2019/14-7	İsim Değişikliği	III-A	14.708,00	Halka Açık İkamet Yerleri	-	3
<b>TOPLAM</b>						<b>183.018,00</b>		<b>776</b>	



SIRA NO	ADA/ PARSEL	BLOK NO	BELGE TARİHİ/ BELGE NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	678/11	Otopark - Sosyal Tesis	20.10.2020 48-7	Yapı Kullanma İzni	III A	14708	Halka Açık İkamet Yeri	0	3
2	678/11	A2	20.10.2020 48-1	Yapı Kullanma İzni	V-A	25763	Ofis ve İşyeri Mesken	5 121	24
3	678/11	D1	20.10.2020 48-2	Yapı Kullanma İzni	IV-C	13930	Ofis ve İşyeri Mesken	11 50	16
4	678/11	D2	20.10.2020 48-3	Yapı Kullanma İzni	IV-C	13776	Ofis ve İşyeri Mesken	11 52	16
5	678/11	D3	20.10.2020 48-4	Yapı Kullanma İzni	IV-A	6384	Mesken	28	8
6	678/11	D4	20.10.2020 48-5	Yapı Kullanma İzni	IV-A	6384	Mesken	28	8
7	678/11	D5	20.10.2020 48-6	Yapı Kullanma İzni	IV-A	6384	Mesken	28	8
								334	

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

Projenin yapı denetimleri Zeytinlik Mahallesi, Odabaşı Sokak No:10 İç Kapı No: 6 Bakırköy / İSTANBUL adresindeki Karabağ 1 Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmüştür. İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış projeleri ve ruhsatları 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

Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde 678/11 no.lu parselde yer alan 136 adet bağımsız bölüm ve 633/2 no.lu parselde yer alan 78 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 214 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç kira değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Rapor konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre “İstanbul Avcılar İspartakule 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Ebruli İnşaat A.Ş. (Torkam İnşaat ve Yatırım A.Ş. – Sıtar İnşaat A.Ş. – Aslan Yapı ve Ticaret A.Ş. Adi ortaklığı) ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri: 600.000.000,00-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı: %22,00 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri: 132.000.000,00 TL bedel ve oranlarda 16.03.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

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

Rapor konusu, Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait olan İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 678 ada 11 parsel üzerinde konumlu bağımsız bölümlerin kat mülkiyetinin kurulmuş olması sebebi sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında, 633 ada 2 parsel üzerinde konumlu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

#### **4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler**

- 633 ada 2 no.lu parsel 19.915,64 m<sup>2</sup>, 678 ada 11 no.lu parsel 21.252,85 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parseller toplam 41.168,49 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptirler.
- Projenin konumlu olduğu parsellerden 633 ada 2 parsel genel olarak düz topografik yapıya ve dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir. 678 Ada 11 parsel ise engebeli ve güney yönünde eğimli ve yine dikdörtgene yakın yapıda bir arazidir.
- 633 ada 2 parsel doğu ve batı yönlerden 678 ada 11 parsel ise batı yönünden imar yoluna cephelidir.
- Projesi kapsamında 633 ada 2 parsel üzerinde, A1, B, C1, C2 ve otopark-sosyal tesis blokları, 678 ada 11 parsel üzerinde A2, D1, D2, D3, D4, D5 ve otopark-sosyal tesis blokları için ruhsatlar alınmıştır
- Proje kapsamındaki bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı toplam 776’ dır.
- Bu bloklarda 724 adet mesken ve 52 adet ticari ünite bulunmaktadır.

- Daire tipleri ve adetleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;

<b>DAİRE ADETLERİ/633 ADA 2 PARSEL</b>					
	<b>2+1</b>	<b>3+1</b>	<b>KONUT</b>	<b>TİCARET</b>	<b>TOPLAM</b>
<b>A1 BLOK</b>	54	112	166	-	166
<b>B BLOK</b>	36	-	36	17	53
<b>C1 BLOK</b>	136	-	136	-	136
<b>C2 BLOK</b>	79	-	79	8	87
<b>TOPLAM</b>	<b>305</b>	<b>112</b>	<b>417</b>	<b>25</b>	<b>442</b>

<b>DAİRE ADETLERİ/678 ADA 11 PARSEL</b>						
	<b>2+1</b>	<b>3+1</b>	<b>4+1</b>	<b>KONUT</b>	<b>TİCARET</b>	<b>TOPLAM</b>
<b>A2 BLOK</b>	39	82		121	5	126
<b>D1 BLOK</b>		24	26	50	11	61
<b>D2 BLOK</b>		26	26	52	11	63
<b>D3 BLOK</b>	1	13	14	28	-	28
<b>D4 BLOK</b>	1	13	14	28	-	28
<b>D5 BLOK</b>	1	13	14	28	-	28
<b>TOPLAM</b>	<b>42</b>	<b>171</b>	<b>94</b>	<b>307</b>	<b>27</b>	<b>334</b>

- Daire tiplerine göre satışa esas brüt kullanım alanı aralıkları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;

<b>DAİRE TİPLERİNE GÖRE M<sup>2</sup>ARALIKLARI</b>		
<b>ADA / PARSEL</b>	<b>DAİRE TİPİ</b>	<b>M<sup>2</sup> ARALIĞI</b>
<b>633/2</b>	2+1	114,45-128,72
	3+1	168,21
<b>678/11</b>	2+1	128,15-136,95
	3+1	161,68-209,40
	4+1	192,11-224,00

- Ayrıca dükkân metrekaresi; 71,14 m<sup>2</sup>- 414,58 m<sup>2</sup> aralığındadır.
- Bağımsız bölümlere ilişkin onaylı çarşaf liste raporumuz ekinde sunulmuştur.
- Hâlihazırda projenin inşaat seviyesi %54,47'dir.
- Proje bünyesinde çarşaf listeden alınan blok bazındaki satılabilir alanlar sunulmuştur.

- Dükkanlarda eklenti alanları dahil kullanım alanları dikkate alınmıştır.

ONAYLI ÇARŞAF LİSTELERİ MEVCUT BAĞIMSIZ BÖLÜM DETAYLARI			
BLOK NO	KULLANIM AMACI	ADET	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI
A1	DAİRE	166	25.742,88
B	DAİRE	36	4.170,02
	DÜKKÂN	17	3.276,10
C1	DAİRE	136	17.434,64
C2	DAİRE	79	9.958,53
	DÜKKÂN	8	2.105,12
A2	DAİRE	121	18.823,87
	DÜKKÂN	5	1.354,24
D1	DAİRE	50	9.194,41
	DÜKKÂN	11	1.778,50
D2	DAİRE	52	9.494,04
	DÜKKÂN	11	1.651,37
D3	DAİRE	28	5.309,30
D4	DAİRE	28	5.331,64
D5	DAİRE	28	5.305,69
		776	120.930,35

Proje Kapsamındaki Özet Satılabilir İnşaat Alanları (m <sup>2</sup> )	
Konut	110.765,02
Dükkan	10.165,33
	<b>120.930,35</b>

**Not:** Kullanılan alanlar çarşaf listenin satılabilir brüt alan sekmesi kullanılarak hesaplanmıştır. Bu alanlar içerisine bahçe ve ön kullanım alanları vs dâhil edilmemiştir.

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

##### Olumlu Özellikler

- Parsellerin O-3 (TEM) Oto Yolu'na ve D-100 – TEM – Haramidere Bağlantı Yolu'na yakın konumda olması gibi nedenlerle karayolu ulaşım imkân ve alternatiflerinin olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Parsellerin yakın çevrelerinde tamamlanan/inşa edilen yeni konut, ofis projelerinin bölgeye kazandırdığı prestij,
- İmar durumları.

##### Olumsuz Özellikler

- İstanbul'un göreceli de olsa diğer merkezi iş alanlarına uzak olması,
- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi.

## **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 olmadığına 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 bağımsız bölümlerin konumlu olduğu Ebruli Ispartakule Projesi’nin 678 ada 1 parseli üzerindeki bloklar kat mülkiyetine çevrilmiş ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” başlığı altında, 633 Ada 2 parsel üzerinde ise kat irtifakı kurulmuş olup taşınmazlar gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyde “Proje” başlığı altında yer almaktadır.

İşbu rapor, 214 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartların sağlanması durumundaki kira rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Raporumuza konusu taşınmazların rayiç kira değerlerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır.

### **6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölüm Kira Değeri Tespiti**

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

Rapor konusu proje bünyesindeki 678/11 no.lu parselde yer alan 136 adet bağımsız bölüm ve 633/2 no.lu parselde yer alan 78 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 214 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç kira değeri hesaplanırken altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş konut ve dükkân emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler tablo olarak özetlenmiştir.

#### **Konut Emsalleri**

Emsal No	Proje	Bina Yaşı	Kat	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Bedeli (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgili (İletişim)
1	Ebruli Ispartakule	0	5	130	161	4.250,00	26,40	Doğa Gayrimenkul (530 117 99 89)
2	Ebruli Ispartakule	0	11	130	161	4.750,00	29,50	Ebruli Gayrimenkul (507 718 23 75)
3	Ispartakule Unikonut	4 Yıllık	10	165	190	3.650,00	19,21	Ispartakule Bulvar Emlak Gayrimenkul (533 810 10 01)
4	Ispartakule Banu Evleri 1	5-10 Yıllık	10	90	120	2.600,00	21,67	Ispartakule Emlak Dünyası (530 950 89 00)
5	Emlak Konut Ispartakule Evleri	3 Yıllık	Bahçe Katı	140	185	3.550,00	19,19	Altın Emlak Ispartakule Ebruli Evleri (553 461 88 81)
6	Emlak Konut Ispartakule Evleri	3 Yıllık	1	150	169	3.750,00	22,19	Marmara Property (552 302 25 85)

### Konut Emsal Haritası



### Dükkan Emsalleri

Emsal No	Proje	Kat	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Bedeli (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
1	Ebruli İspartakule Cade Cepheli	Zemin	74,00	74,00	5.500,00	74,32	TURYAP Bahçeşehir İspartakule Temsilciliği (535 620 77 69)
2	Ebruli İspartakule Cade Cepheli	Zemin	100,00	100,00	8.500,00	85,00	Altın Emlak İspartakule Ebruli Evleri (532 202 20 74)
3	Unikonut Projesi Cade Cepheli	Bodrum (Depo)	700,00	1.645,00	75.000,00	45,59	Centry21 Albayrak (533 482 50 02)
		Zemin	945,00				
4	Ebruli İspartakule Cade Cepheli	Bodrum (Depo)	45,00	120,00	7.500,00	62,50	Nuba İnternational (552 628 20 00)
		Zemin	75,00				
5	Ebruli İspartakule Cade Cepheli	Bodrum (Depo)	41,00	97,00	6.500,00	67,01	Dönmez Gayrimenkul (545 283 82 82)
		Zemin	37,00				
		Asma	19,00				
6	Unikonut Projesi Cade Cepheli	Bodrum (Depo)	285,00	655,00	26.000,00	39,69	Centry21 Albayrak (533 482 50 02)
		Zemin	370,00				

### Dükkan Emsal Haritası



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu bağımsız bölümler ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 12 adet kiralık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bağımsız bölümlerin kira değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş konut ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri büyüklüğü, konumu, cephesi, fiziksel özellikleri çerçevesinde rapor konusu bağımsız bölümler ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

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

***Konut nitelikli bağımsız bölümler için;***

*Düzeltilme tablosu A2 blok 8 no.lu bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.*

Düzeltilme Tablosu	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kiraya Sunulan 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	161,00	26,40	15%	22,44	0%	-5%	0%	21,32
Emsal 2	161,00	29,50	15%	25,08	0%	-10%	0%	22,57
Emsal 3	190,00	19,21	5%	18,25	5%	-10%	0%	17,34
Emsal 4	120,00	21,67	5%	20,58	-5%	-10%	0%	17,50
Emsal 5	185,00	19,19	5%	18,23	5%	5%	0%	20,05
Emsal 6	169,00	22,19	10%	19,97	0%	5%	0%	20,97
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>								<b>~ 20,-</b>

Rapora konu 678 ada 11 parsel A2 Blok 8 no.lu bağımsız bölüm için kira birim değeri ~ 20,-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

**Ticari nitelikli bağımsız bölümler için;**

Düzeltilme tablosu D2 Blok 55 no.lu bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kiraya Sunulan 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	74,32	15%	63,18	0%	-10%	0%	56,86
Emsal 2	100,00	85,00	15%	72,25	0%	-10%	0%	65,03
Emsal 3	1.645,00	45,59	5%	43,31	-20%	10%	0%	38,98
Emsal 4	120,00	62,50	15%	53,13	0%	0%	0%	53,13
Emsal 5	97,00	67,01	15%	56,96	0%	0%	0%	56,96
Emsal 6	655,00	39,69	5%	37,71	-10%	10%	0%	37,71
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>								<b>~ 51,-</b>

Rapora konu 678 ada 11 parsel D2 Blok 55 no.lu bağımsız bölüm için kira birim değeri 51,-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

Rapora konu konut nitelikli taşınmazlarda kullanım alanı, konumlandığı kat, cephesi, maazarası vs., ticari niteliklerde ise konum, büyüklük, eklenti depo alanları ve tahsisli alanlarının sağladığı faydalar göz önünde bulundurularak şerefiyelendirilmiş ve değer takdir olunmuştur.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 214 adet taşınmazın KDV hariç toplam aylık kira değeri için 732.900,-TL bedel hesap ve takdir olunmuştur. Taşınmazlara takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri rapor eklerinde tabloda detaylı olarak sunulmuştur.

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

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

Rapor konusu Ebruli Ispartakule Projesi'nde konumlu 214 adet bağımsız bölümün toplam kira değerine, bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle tek yöntem, "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmıştır. Taşınmazların, KDV hariç toplam aylık kira değeri "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer **732.900,-TL** takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Ebruli Ispartakule Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı ruhsatları alınmıştır. Ayrıca 678 ada 11 parsel üzerinde konumlu bağımsız bölümler için yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu veriler raporumuz 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

### **6.2.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

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

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 678 ada 11 parselin tapudaki niteliği “Altı Bloklü Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri Sosyal Tesis Ve Arsası” ve 633 ada 2 parselin tapudaki niteliği “Arsa” dır. Proje kısmen kat mülkiyetine geçmiş olup 633 Ada 2 parselde konumlu bloklar için yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir.

Rapor konusu 678 ada 11 parsel üzerinde konumlu bağımsız bölümlerin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında sakınca bulunmamaktadır. Rapor konusu diğer taşınmazlar için 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parsel üzerinde Hasılat Paylaşımı Modeli bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## **BÖLÜM 7**

## **DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi sınırlarındaki 633/2 ve 678/11 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan Ebruli Ispartakule Projesi'nde konumlu 214 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>214 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri</b>	732.900,00	86.836,49
<b>214 Adet Taşınmazın KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri</b>	864.822,00	102.467,06

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif 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.

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>
<b>Doruk PARS</b> (SPK Lisans No:407874)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜRME</b> (SPK Lisans No:401437)

### **EKLER**

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgileri
- 214 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
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans ve Tecrübe Belgesi Örnekleri