

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



Yeni Levent Projesi
M.Ayazağa Mahallesi 3 Ada 72, 74 ve 75 No.lu Parseller
Sarıyer / İSTANBUL

EKGYO-202200005

04.03.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 28.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 04.03.2022 tarihinde, EKGYO-202200005 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Kemal AYDIN ile sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	28.02.2022
DEĞERLEME TARİHİ	03.03.2022
RAPOR TARİHİ	04.03.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200005
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Huzur Mahallesi, İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi, 3 Ada 72, 74 ve 75 No.lu Parseller Sarıyer / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Ref. (3/74): 41.1005° , 28.9924°
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki parsellerin TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmazların "06.12.2021 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, Eski 3 Ada 36 Parsel Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Yeni Levent Projesi'nin mevcut durumda toplam değeri, tamamlanması durumundaki bugünkü değer tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.034.670.690,00	73.069.963,98
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	1.220.911.414,20	86.222.557,50
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	1.018.413.490,00	71.921.856,64
Projenin Tamamlanması Durumdaki Bugünkü Değeri	5.367.630.981,18	379.069.984,55
Projenin Tamamlanması Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	2.147.052.392,47	151.627.993,82

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 14,16- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	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	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
3.4.1	İstanbul İli	21
3.4.2.	Sarıyer İlçesi	23
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
4.1.	Çevre ve Konum	25
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	27
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	27
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	28
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	29
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	29
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	31
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	31
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	32

4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	32
4.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	32
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	34
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	35
5.1.	Değerleme Yöntemleri	35
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	35
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	36
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	37
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	39
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	40
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti	40
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti.....	42
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....	44
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar.....	44
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	51
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	51
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	52
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	52
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fıili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	53
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	54

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 04.03.2022 tarihinde EKGYO-202200005 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 3 ada 72, 74 ve 75 no.lu parsellerin üzerinde geliştirilen Yeni Levent Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değeri itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri ile birlikte proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 04.03.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI :Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

KURULUŞ TARİHİ : 1953 Yılında kurulmuştur.

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

HALKA ARZ TARİHİ : 02.12.2010

GYO TESCİL TARİHİ : 22.07.2002

SERMAYESİ : 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)

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

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesinde konumlu 3 ada 72, 74 ve 75 no.lu parsellerin üzerinde geliştirilen Yeni Levent Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değeri itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri ile birlikte proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

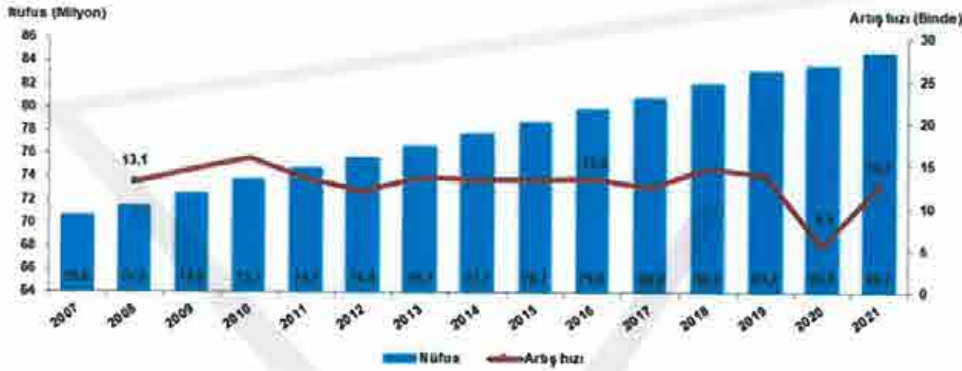
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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

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

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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



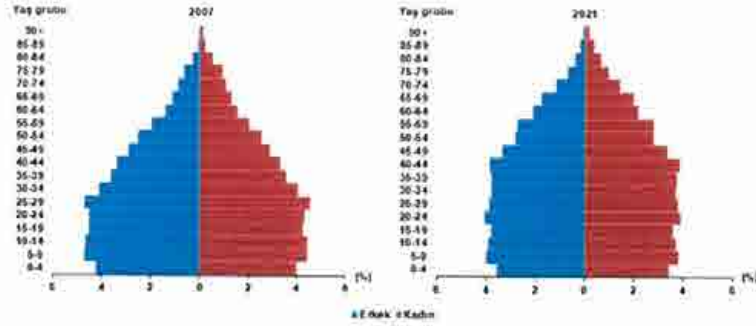
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.000.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

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

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

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

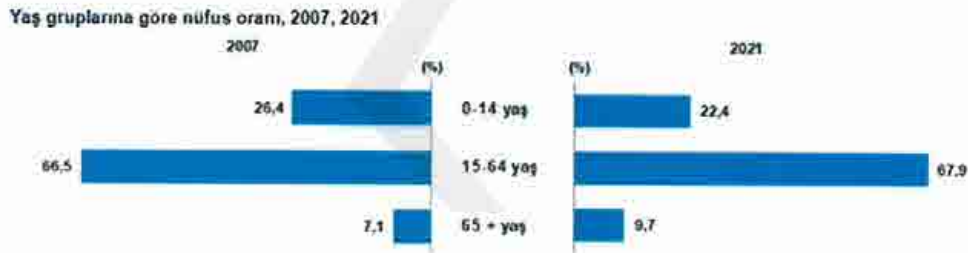


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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

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

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



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

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

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

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

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

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

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

İhracattaki canlı seyir, başta turizm olmak üzere hizmet gelirlerindeki toparlanma ve altın ithalatındaki düşüşün katkısıyla cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme eğilimi

² T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2021 raporlarından derlenmiştir.

görülmektedir. Eylül ayında 18,4 milyar ABD dolarına gerileyen on iki aylık birikimli cari işlemler açığındaki bu eğilimin devam edeceği öngörülmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. 2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

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

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

³ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

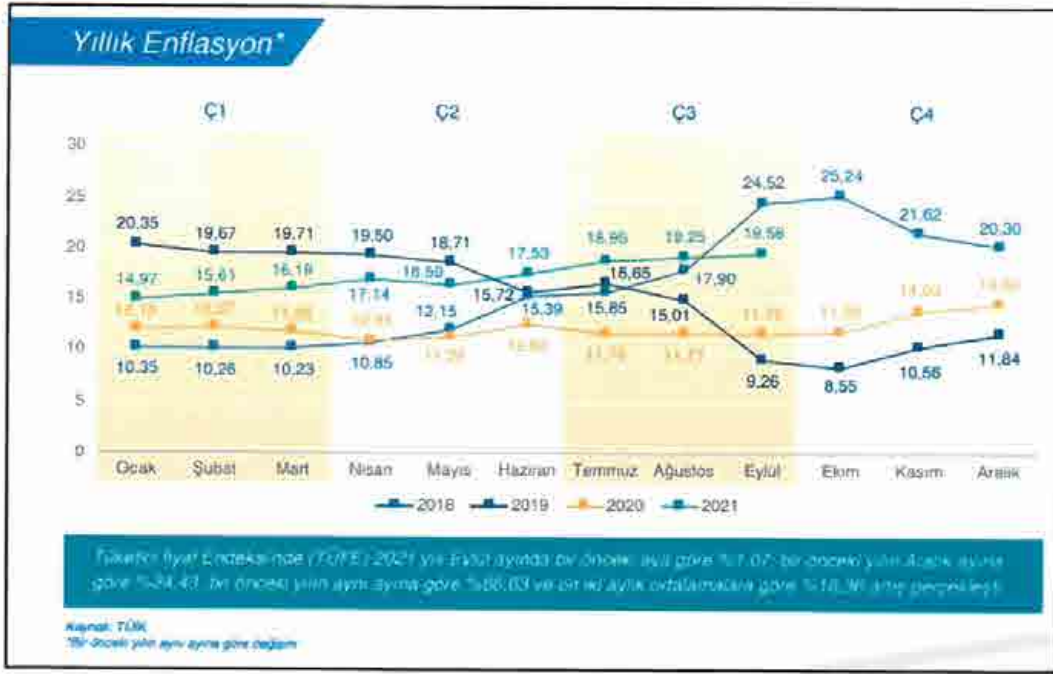
Yıl	GSYİH (milyar TL)	Har. İktis. Güçü (TL)	GSYİH (milyar Dolar)	Har. İktis. Güçü (Dolar)	Enflasyon* (%)	Yıllık Ortalama İktis. Güçü (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.616	10.896	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.317.787	52.316	780.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.046.883	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021*	2.970.351	-	377.021	-	-	7,88

GSYİH 2021 yılı 3. çeyrekte %11,7 artış göstermiştir.

Kaynak: TÜİK
*3. Çeyrek sonuçlarıdır.
**Zincirleme hacim artışları (2020=100)

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

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



Konut

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

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

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte

277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)					
	2020	2021	2020	2021	Yeni Konut Satışları (adet)
Q1'20	140.826	178.854	325.780	120.500	36,4
Q2'20	150.361	178.188	338.583	130.280	36,6
Q3'20	136.405	181.809	375.360	117.860	31,3
Q4'20	180.009	186.577	378.586	100.872	29,0
2020 Toplam	598.601	725.428	1.418.309	479.512	33,8
Q1'19	158.772	160.100	303.877	89.380	29,4
Q2'19	168.100	187.600	342.158	110.485	32,0
Q3'19	167.198	189.141	368.209	54.478	14,8
Q4'19	186.497	187.810	373.007	20.537	5,5
2019 Toplam	680.567	724.651	1.387.251	274.880	19,8
Q1'18	107.889	146.574	258.433	38.188	14,8
Q2'18	88.288	151.288	240.263	44.686	17,9
Q3'18	120.968	208.718	338.877	180.000	53,1
Q4'18	174.570	208.281	483.258	134.000	27,7
2018 Toplam	491.815	614.861	1.080.791	396.874	36,7
Q1'21	107.430	233.806	341.038	139.288	37,9
Q2'21	90.340	199.391	283.731	137.070	48,3
Q3'21	181.435	276.073	538.309	242.316	45,2
Q4'21	110.220	227.506	338.226	64.847	19,2
2021 Toplam	489.425	736.776	1.499.304	573.527	38,3
Q1'21	103.570	182.880	283.050	47.216	17,0
Q2'21	87.508	202.858	288.780	96.892	33,5
Q3'21	118.278	277.000	288.208	77.861	26,9

Konut Kredileri

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

Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Ağustos 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,61'den %18,07'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Ağustos ayı itibarıyla %0,28 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 725,5 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Ağustos ayında %41,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2021 itibarıyla 3,1 puan azalarak %38,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

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

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

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

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur.

Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m², Sadabad Kağıthane), Rönesans Holding (5.700 m², Rönesans Piazza), Abbvie (4.718 m², NidaKule Batı), Hyundai (3.530 m², ETS Plaza), Deik (3.200 m², Skyland), Regus (2.835 m², Premier Campus), Connexis (2.485 m², Centrum Is Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m², Levent) ve Amazon (1.919 m², Torun Center) yer almaktadır. Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20.85 olarak kaydedilmiştir. Kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır.

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

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

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

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibariyle 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

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



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

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

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

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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.482.452	7.750.836	7.731.616
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	14.687.434	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	12.915.188	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. Sarıyer İlçesi⁵

Sarıyer, İstanbul'un Avrupa Yakasında yer alan bir ilçedir. Güneyden Beşiktaş ve Kâğıthane, batıdan Eyüpsultan ilçeleri ile doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dâhil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dâhilindeydi. 1930'da Yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi oldu. 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bu ilçeye dâhil edildi. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul'un zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içine sokulur. Ayrıca Rumelikavağı-Rumelifeneri-Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır. Eskiden bu alanda çok daha sık olan ormanlar, varlıklı İstanbullular için ikinci konut yapımına girişen kooperatifler tarafından yer yer tahrip edilmiştir.

İstanbul Teknik Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, Koç Üniversitesi, Işık Üniversitesi, Beykent Üniversitesi ve İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Adile Sadullah Mermerci Polis Meslek Yüksekokulu Sarıyer İlçesi'nde bulunan yükseköğretim kurumlarıdır. 2009 yılı itibarıyla Sarıyer İlçesi sınırları içinde 47 okulöncesi, 50 ilköğretim ile 31 lise ve dengi eğitim kurumu vardır. İlçe sınırları içinde; Metin Sabancı Baltalimamı Kemik Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi, İstinye Devlet Hastanesi, İsmail Akgün Devlet Hastanesi, Özel Acıbadem Maslak Hastanesi, Özel Acıbadem Zekeriyaköy Hastanesi olmak üzere 5 adet hastane bulunmaktadır.

Kentin batı kesimini İstanbul Boğazı yakınından Karadeniz kıyısına bağlayan karayolları Sarıyer İlçesi'nde sona erer. İlçede üç önemli karayolu eksenidir.

⁵ İlçe hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.

Bunlardan biri Boğaz kıyısını izleyen ve değişik semtlerde farklı adlar taşıyan “sahil yolu”, ikincisi ise Zincirlikuyu'dan gelip Tarabya kavşağından sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi'dir. Büyükdere Caddesi, İstinye'den ve Tarabya'dan da sahil yoluna bağlanmaktadır. Üçüncü önemli karayolu eksenini, batı ayağı Rumelihisarı'nda olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'yle Avrupa Yakası'nı Anadolu Yakası'na bağlayan batı-doğu doğrultulu O-2 Otoyolu'dur. İlçe halkı şu an için M2 Metro Hattının en kuzeydeki dört istasyonu olan Hacıosman, Darüşşafaka, Atatürk Oto Sanayi ve İTÜ Ayazağa istasyonlarından metroya binerek Levent, Mecidiyeköy, Taksim güzergâhından Yenikapı durağına kadar ulaşabilmektedirler. Galatasaray Futbol Takımı'nın iç saha maçlarını oynadığı Türk Telekom Arena TEM Otoyolu'nun kuzeyinde yer alır. 52.883 Seyirci kapasitesi ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu'ndan sonra Türkiye'nin ikinci en yüksek kapasiteli stadyumudur. Sarıyer İlçesi'nde iktisaden faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışındaki işyerlerinde çalışır. İlçede fazla sanayi tesisi yoktur. Geçmiş yıllarda kibrit, kablo ve vinç fabrikaları taşınmış, İstinye'deki tersane kaldırılmıştır. Hizmet işkolu ilçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını oluşturur.

Özellikle kıyı kesiminde lokanta ve bar gibi işyerleri yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeker. Borsa İstanbul İstinye'de bulunmaktadır. Ayrıca ABD, Avusturya, Çin, Irak ve Özbekistan'ın İstanbul başkonsoloslukları Sarıyer İlçesi sınırları içindedir.

4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, tapu kayıtlarında M.Ayazağa Mahallesi, 3 Ada 72, 74 ve 75 parseller, ilgili idaresinde Huzur Mahallesi, İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi'nde konumlu Yeni Levent Projesidir.

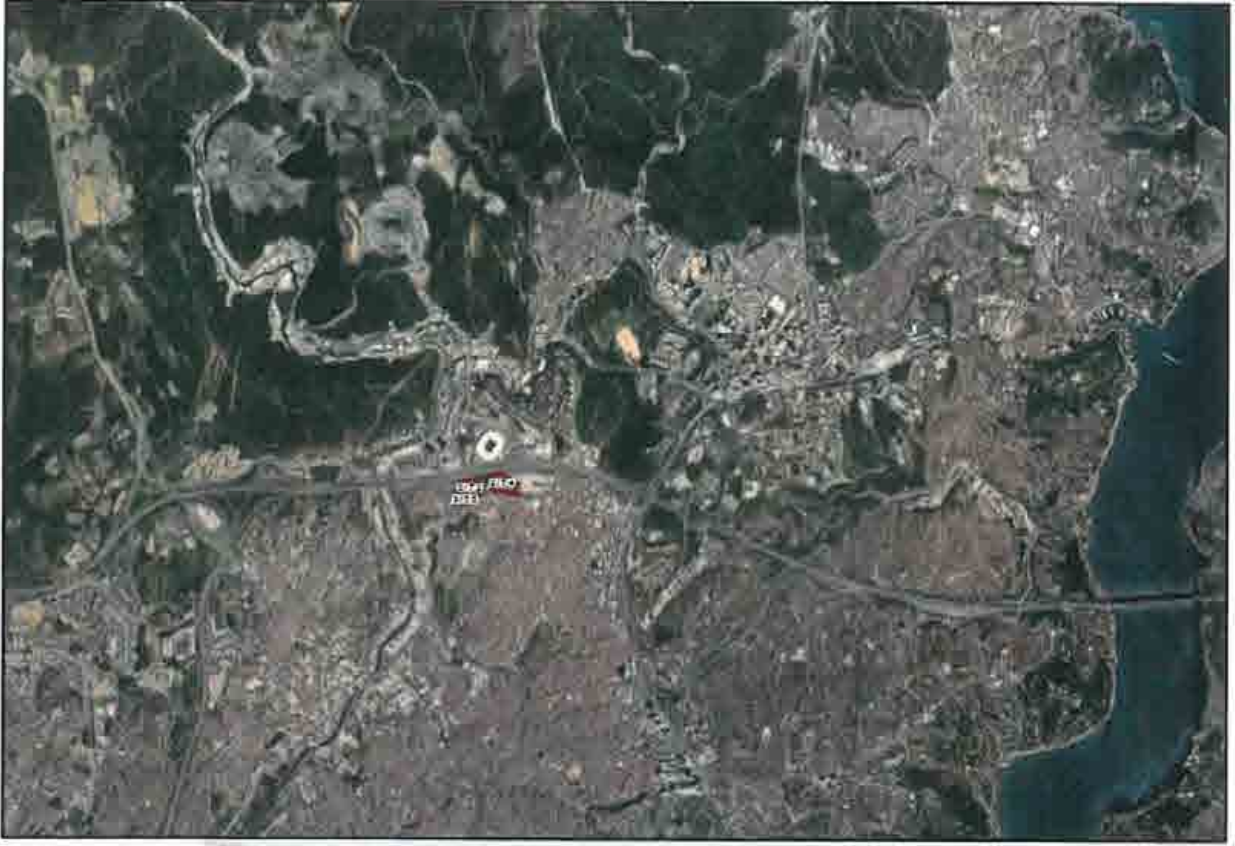
Rapora konu taşınmazlar; ilgili idaresinde Sarıyer İlçesi'nin en güneyinde Huzur Mahallesi'nde yer almaktadırlar. Huzur Mahallesi'nin kuzeyinde TEM Otoyolu, doğusunda Reşatpaşa Mahallesi, batısında Kâğıthane ilçesi ve Ayazağa Mahallesi, güneyinde ise Kâğıthane İlçesi yer almaktadır.

Rapora konu projenin bulunduğu bölgeye; Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden Avrupa Yakasına geçildikten sonra E-80 karayolu üzerinde ilerlenir. Levent-Beşiktaş-Sarıyer ayrımından devam edilir. Bağlantı yolu üzerinde ilerlenir ve Maslak-İstinye-Sarıyer istikametine doğru devam edilerek Büyükdere Caddesi'ne devam edilir. Sanayi Mahallesi Kavşağı'ndan sonra sırasıyla Fatih Caddesi ve İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi üzerinden ulaşılır. Taşınmaz E-80 Karayolu'nun güneyinde, İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi'nin kuzeyinde, Seyrantepe Metro Durağının batısında konumludur.

Taşınmazların yakın çevresinde; NEF Stadyumu, Seyrantepe Metro İstasyonu, Seyrantepe Hamidiye Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Kâğıthane Devlet Hastanesi, TEV Celalettin Buluğ İlkokulu, İstinye Üniversitesi Vadi Kampüsü, İstanbul Atlas Üniversitesi, Vadi İstanbul AVM, ayrıca Vadi İstanbul Teras Evleri, Avangart İstanbul, Skyland İstanbul, Seba Flats, Porta Vadi gibi nitelikli projeler yer almaktadır. Ayrıca yakın çevrede; zemin katları ticari, normal katları konut olmak üzere beş katlı yeni apartmanlar ve çarpık yapılaşmalar da mevcuttur.

Projenin konumlu olduğu bölge, İstanbul Havalimanına yaklaşık 30 km., Avrasya Tüneli'ne 22 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 8 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 7,5 km. mesafededir.





4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İli : İstanbul
İlçesi : Sarıyer
Mahallesi : M.Ayazağa
Maliki : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sıra No	Ada/Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Cilt/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
1	3/72	Arsa	25.679,01	36/3461	16.07.2021/12589
2	3/74	Arsa	24.988,58	36/3463	16.07.2021/12589
3	3/75	Arsa	2.933,12	36/3464	16.07.2021/12589

53.600,71

Rapora konu proje; yukarıda detayları aktarılan parsellerin tevhid işlemi ile oluşacak parsel üzerinde geliştirilecektir.

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 02.03.2022 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (16.07.2021 Tarih 12589 Yevmiye No)

Beyanlar hanesinde yer alan; "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyan kaydı parseller üzerinde konumlu yapılardan gelmekte olup mevcut durumda parsel üzerinde riskli yapı bulunmamaktadır.

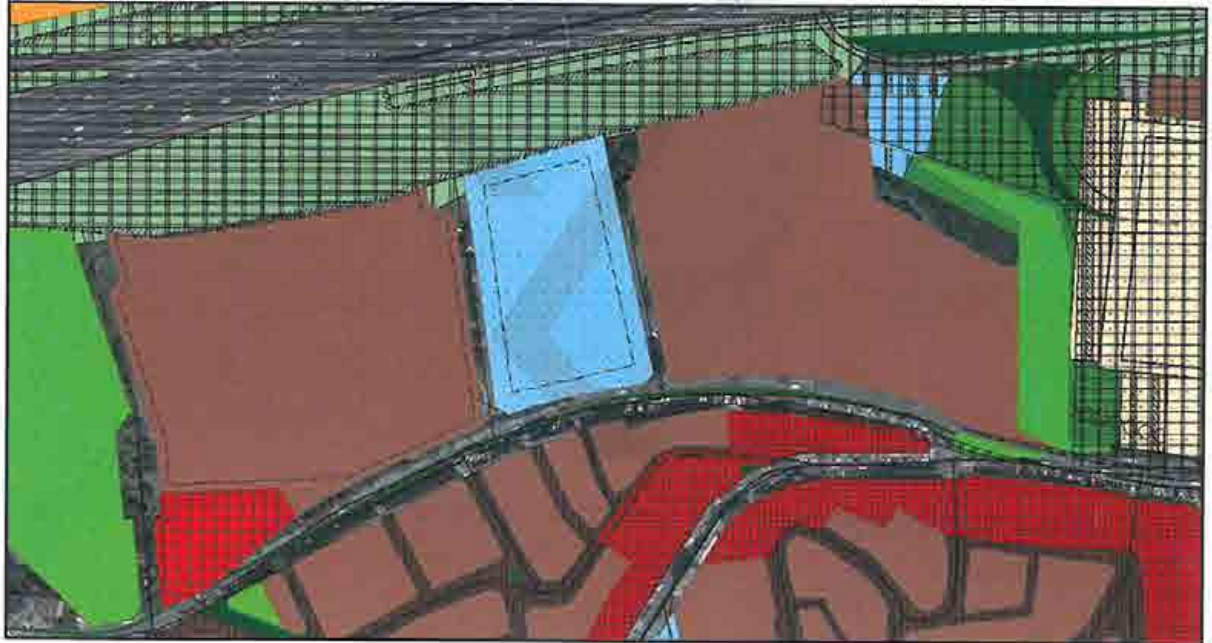
Rapora konu taşınmazın üzerindeki beyanların, yukarıdaki detaylı açıklamalar dikkate alındığında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümlere göre taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmadığına karar verilmiştir.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

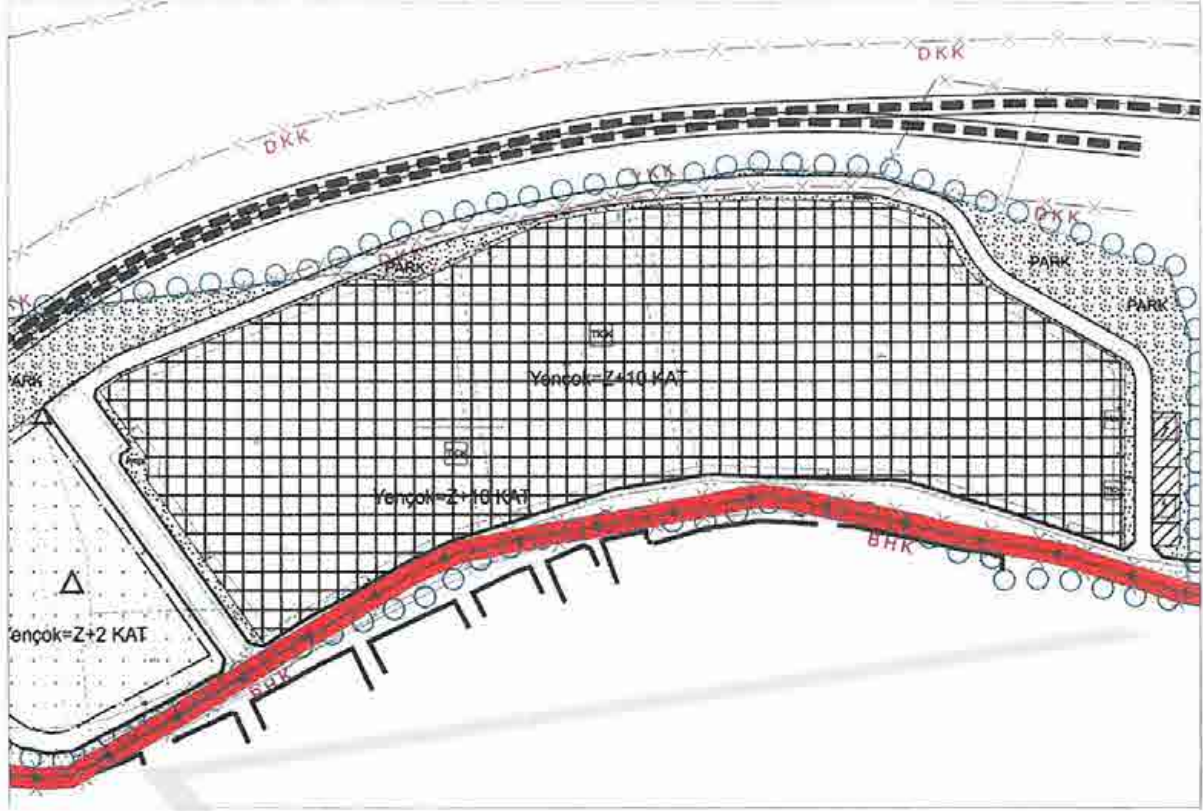
Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü rapor konusu parseller; 11.05.1987 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli Ayazağa Mahallesi Polis Lojmanı 3 Ada 18 Parsel Uygulama İmar Planı kapsamındayken, 06.12.2021 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, Eski 3 Ada 36 Parsel Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Parsellerin eski ve yeni plan fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖNCEKİ PLAN Ayazağa Mahallesi Polis Lojmanı 3 Ada 18 Parsel Uygulama İmar Planı (11.05.1987 t.t.)				İmar Uygulaması	MEVCUT PLAN İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, Eski 3 Ada 36 Parsel Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı (06.12.2021 t.t.)	
Sıra No	Ada / Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1	3/72	Konut Alanı	Emsal: 2,00	Ticaret + Konut Alanı	Emsal: 1,85 H:Z+10 Kat	
2	3/74	Konut Alanı	Emsal: 2,00			
3	3/75	Çarşı Alanı	Emsal: 1,50			

İlgili plan notları rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.



11.05.1987 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli Ayazağa Mahallesi Polis Lojmanı 3 Ada 18 Parsel Uygulama İmar Planı Görseli



İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, Eski 3 Ada 36 Parsel Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsellere ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimleri aşağıda özetlenmiştir.

- Rapor konusu parsellerin kök parseli olan 3 ada 36 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken ifraz işlemi ile oluşan rapora konu 3 ada 72, 74 ve 75 no.lu parseller 02.03.2021 tarihli 3736 yevmiye numarasıyla tescil edilmiştir.
- Rapora konu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 14.07.2021 tarih 12507 yevmiye no.lu satış işlemi ile İller Bankası mülkiyetine geçmiştir.
- Rapora konu parsellerin mülkiyeti İller Bankası adına kayıtlı iken 16.07.2021 tarih 12589 yevmiye no.lu satış işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsellere ilişkin imar planındaki değişimler aşağıda özetlenmiştir.

- Eski plana göre rapor konusu taşınmazlar 11.05.1987 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli Ayazağa Mahallesi Polis Lojmanı 3 Ada 18 Parsel Uygulama İmar Planı kapsamında 3 ada 72, 74 parseller ‘Konut Alanı Emsal: 2,00’, 3 ada 75 parsel ‘Çarşı Alanı Emsal: 1,50’ lejantında yer almaktadır.
- Yeni yapılan plan ile rapor konusu taşınmazlar 06.12.2021 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, Eski 3 Ada 36 Parsel Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ‘Ticaret + Konut Alanı, Emsal: 1,85’ lejantı kapsamında kalmaktadır.
- Mevcut plana göre parseller henüz imar uygulaması görmemiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu parseller; 3 ada 36 no.lu parselin uygulaması sonucu tapu kütüğüne tescil edilmişlerdir. Rapora konu taşınmazların son üç yıl içerisindeki kadastral değişimleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

02.03.2021 Tarihli İfraz İşlemi	
Eski Parsel No	Yeni Parsel No
3/36	3/65, 3/66, 3/67, 3/68, 3/69, 3/70, 3/71, 3/72, 3/73, 3/74

02.03.2021 Tarihli 6306 Sayılı Kanun Gereği Tevhid İşlemi	
Eski Parsel No	Yeni Parsel No
3/71	3/75

Rapora konu taşınmazlar, 11.05.1987 tasdik tarihli plana göre uygulama görmüş olup 06.12.2021 tasdik tarihli imar planına göre tekrar uygulama görmeleri gerekmektedir

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu proje bünyesinde 3 ada 74 parsel için, 04.02.2022 tarihinde yeni yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Sözleşme kapsamındaki diğer parseller için henüz ruhsat alınmamıştır.

Sıra No	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Kat Adedi	Yapı Sınıfı
1	A Blok	04.02.2022	07	Mesken	56	9.179,00	12	IV C
2	B Blok	04.02.2022	07/1	Mesken	87	13.890,00	15	IV C
3	C Blok	04.02.2022	07/2	Mesken	87	13.358,00	15	IV C
4	D Blok	04.02.2022	07/3	Mesken	50	10.496,00	12	IV C
5	E Blok	04.02.2022	07/4	Mesken	59	10.078,00	13	IV C
6	F Blok	04.02.2022	07/5	Mesken	51	9.031,00	12	IV C
7	G Blok	04.02.2022	07/6	Mesken	58	11.313,00	13	IV C
8	Otopark	04.02.2022	07/7	-	-	18.275,18	2	III A
9	Havuz	04.02.2022	07/8	-	-	170,98	-	IV B
10	İstinat Duvarı	04.02.2022	07/9	-	-	150,00	-	II A
						448	95.941,16	

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Sapan Bağları Mahallesi, Adile Sultan Sokak, No:11 İç Kapı No:2 Pendik / İSTANBUL adresinde konumlu olan US Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

İlgili mevzuat uyarınca parseller 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 oldukları onaylanmış projeleri, ruhsatları, mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında bünyesinde ticari üniteler barındıran bir konut projesi geliştirilmesinin uygun en etkin ve verimli kullanım şeklinin olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile iş bu rapor projenin mevcut durumdaki değeri ile tamamlanması durumundaki değerinin tespitine yöneliktir. Müşterimiz Emlak Konut GYO A.Ş. talep ettiği bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi de yapılmış olup raporumuz ekinde sunulmuştur.

Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan onaylı çarşaf 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

Değerleme konusu taşınmazlar için 08.04.2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Eltes İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş. arasında İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi imzalanmıştır. Yüklenici, Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri olarak öngördüğü 3.111.000.000.-TL + KDV üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %40 oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri olarak 1.244.400.000.-TL + KDV'ni bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

İli	İlçesi	Mahallesi	Kadastral Ada / Parsel	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m ²)	Yapılaşma Koşulları	
						Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)
İstanbul	Sarıyer	M.Ayazağa	3/36	Konut Alanı	50.667,00	1,85*	93.733,95
				Ticaret Alanı	2.933,00	1,50	4.399,50
				Toplam	53.600,00		98.133,45

* İmar Planında, konut alanları için Emsal: 2,00 olarak belirtilmiş olup bu iş kapsamında 1,85 uygulanacaktır.
• Bina yüksekliği 11 Katı geçmeyecektir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 3 ada 72, 74, 75 no.lu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Yeni Levent Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu Yeni Levent Projesi; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 3 ada 72, 74 ve 75 no.lu parseller üzerinde geliştirilmektedir.

- Rapor konusu; 3 ada 72 no.lu parsel 25.679,01 m², 3 ada 74 no.lu parsel 24.988,58 m² ve 3 ada 75 no.lu parsel 2.933,12 m² yüzölçümüne sahip olmak üzere parsellerin toplam yüzölçümü 53.600,71 m²dir.
- Parseller hafif engebeli topografik bir yapıya sahiptirler.
- Parsellerin etrafı duvar üstü saç kapama ile çevrilidir.

- 3 ada 72 ve 74 parselin üzerinde hafriyat çalışmaları başlamış olup 3 ada 75 parselin üzerinde doğal bitki örtüsü ve ağaçlar bulunmaktadır.
- Rapora konu proje kapsamındaki parsellerden yalnızca 3 ada 74 parsel için ruhsat işlemleri tamamlanmıştır. Ruhsat ve eklerine göre bu parsel kapsamında A, B, C, D, E, F ve G olarak isimlendirilmiş 7 adet blok bulunmaktadır. Bu bloklardaki üniteler tarafımıza sunulmuş olan mimari proje ve çarşaf listesine göre 1+1, 2+1, 2+1 Dupleks, 3+1, 3+1 Dupleks, 4+1, 4+1 Dupleks ve 5+1 Dupleks tiplerindedir. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri aşağıda sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi
A Blok	Mesken	56	12
B Blok	Mesken	87	15
C Blok	Mesken	87	15
D Blok	Mesken	50	12
E Blok	Mesken	59	13
F Blok	Mesken	51	12
G Blok	Mesken	58	13

- Parsel üzerinde ruhsat ve eklerine göre toplamda 448 adet olan bağımsız bölümün 428 adeti ile ilgili çarşaf listesi oluşturulmuş olup müşterimiz talebi doğrultusunda bu ünitelerin değer tespiti bilgi amaçlı raporumuz ekinde sunulmuştur.

Daire Tip	Adedi	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Brüt Kullanım Aralığı (m ²)
1+1	109	7.100,39	54,88 ~ 187,38
2+1	150	19.052,40	92,36 ~ 265,51
2+1 Dupleks	12	1.526,58	117,76 ~ 139,03
3+1	102	17.666,42	141,46 ~ 268,62
3+1 Dupleks	23	4.288,23	165,67 ~ 212,70
4+1	26	5.784,72	187,56 ~ 385,82
4+1 Dupleks	5	1.238,66	236,75 ~ 261,16
5+1 Dupleks	1	255,55	255,55
	428	56.912,95	

- Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında; 3 ada 74 parsel için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin tarafımıza sunduğu çarşaf listeler ve yeni yapı ruhsatlarından elde edilen veriler kullanılmış olup rapora konu diğer parsellerdeki satılabilir ve toplam inşaat alanları, mevcut veriler ışığında hesaplanmıştır. Rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değerinde değişeceği muhakkaktır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Şehrin merkezi sayılabilecek noktalara yakın mesafede konumlu olması,
- İnşa edilen nitelikli projelerin bölgeye kattığı prestij,
- Metro İstasyonuna ve TEM Otoyolu bağlantı yollarına olan yakınlığı sebebiyle, ulaşım imkânlarının kolay ve alternatifli olmaları,
- Altyapısı tamamlanmış bölgede konumlu olmaları,

Olumsuz Özellikler

- Parsellerin mevcut imar planına göre henüz uygulama görmemiş olması,
- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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 görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

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

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

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme 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 değerleme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı 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) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

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

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

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

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

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirme 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.

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 Değerlemede de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değerleri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti

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

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

Satılık Arsa Emsalleri							
Sıra No	Konum	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Kağıthane/Seyrantepe Mah. Son Durakta konumlu	210,00	Konut Alanı	Blok Nizam 4 Kat	5.350.000	25.476,19	TBS İstanbul Avangart (212 279 19 20)
Emsal 2	Kağıthane/Merkez Mah. Cendere Caddesi'ne paralel konumlu	4.000,00	Ticaret + Konut Alanı	Emsal: 1,20	115.000.000	28.750,00	Realty World Vadi Gayrimenkul (212 294 05 58)
Emsal 3	Kağıthane/Merkez Mah.	148,00	Konut Alanı	Blok Nizam 5 Kat	2.650.000	17.905,41	Sahibinden (532 466 97 76)
Emsal 4	Kağıthane/Merkez Mah. Cendere Caddesi'ne cephe	3.080,00	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50	65.000.000	21.103,90	NBR Emlak Danışmanlık (212 263 60 53)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internette aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyükük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	210,00	25.476,19	10%	22.928,57	-35%	5%	20%	20.635,71
Emsal 2	4.000,00	28.750,00	10%	25.875,00	-30%	5%	5%	20.700,00
Emsal 3	148,00	17.905,41	10%	16.114,86	-35%	25%	20%	17.726,35
Emsal 4	3.080,00	21.103,90	10%	18.993,51	-30%	20%	5%	18.043,83
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)								~ 19.000,-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsaların hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Ada/ Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu (Yapılaşma Şartları)	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)
3/72	25.679,01	Ticaret + Konut Alanı (Emsal: 1,85 H: Z+10 Kat)	19.000,00	487.901.190,00	575.723.404,20
3/74	24.988,58	Ticaret + Konut Alanı (Emsal: 1,85 H: Z+10 Kat)	19.000,00	474.783.020,00	560.243.963,60
3/75	2.933,12	Ticaret + Konut Alanı (Emsal: 1,85 H: Z+10 Kat)	19.000,00	55.729.280,00	65.760.550,40
				1.018.413.490,00	1.201.727.918,20

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parselin değerleri için KDV hariç toplam **1.018.413.490,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu Yeni Levent Projesi'nin bünyesinde yer alan 3 ada 74 parsel için yeni yapı ruhsatı alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye genel inşaat seviyesinin %1 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu; 3 Ada 74 no.lu parsel ile ilişkin alınan yapı ruhsatı bilgileri rapor içeriğinde özetlenmiştir. İşbu ruhsatlar doğrultusunda rapora konu diğer parseller için de toplam inşaat alanı hesap edilmiştir. Projenin toplam inşaat alanı 203.215,19 m² olarak hesaplanmıştır.

Rapor konusu; 3 ada 74 no.lu parsel ile ilişkin alınan yapı ruhsatında yapıların IV-C sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2022 yılı yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre IV-C sınıfa giren yapıların birim maliyeti için 4.100,-TL/m² belirlenmiştir.

Taşınmazların proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Buradan hareketle bu birim bedellerde artışlar yapılmıştır. Projenin inşaat birim maliyet değeri için 8.000,-TL/m²'nin kullanılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

Artış yapılan birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%1) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$203.215,19,00 \text{ m}^2 \times 8.000,-\text{TL}/\text{m}^2 = 1.625.721.538,45-\text{TL}$$

$$1.625.721.538,45-\text{TL} \times 0,01 = (16.257.215,38) \sim 16.257.200,-\text{TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	1.018.413.490
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	16.257.200,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	1.034.670.690,00

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 40'tır. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir.

Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir.

Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	1.018.413.490
--	----------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsaların değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma Eltes İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş. arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %40, yüklenici firma Eltes İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %60'tır. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir. Ayrıca proje bünyesindeki arsaların değerine ulaşabilmek için elde edilen tüm gelirlerden arsa maliki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılatı payı oranı (%40) kullanılarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı hesaplanmış ve hesaplanan bu değer üzerinden Şirket karı düşülmüştür.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

- Rapora konusu 3 ada 74 parsel için yeni yapı ruhsatları alınmış ve Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından konut üniteleri için çarşaf listeler hazırlanmıştır. Rapor konusu 3 ada 74 parsel üzerindeki toplam inşaat alanı yeni yapı ruhsatları üzerinden hesaplanmıştır.
- 3 ada 74 nolu parselde mevcut ruhsatlara göre, toplam inşaat alanı, emsale dâhil inşaat alanının yaklaşık %107 kadar fazlası olup bu oran diğer parseller üzerindeki toplam inşaat alanının hesaplanmasında da dikkate alınmıştır.

- Toplam satılabilir inşaat alanının, emsal inşaat alanın %30 kadar fazlası olacağı varsayılmıştır.
- Yapı ruhsatları ve onaylı çarşaf listesi hazırlanmış olan 3 ada 74 parsel için; emsal inşaat alanının %30 arttırılarak hesaplanan toplam satılabilir inşaat alanından, çarşaf listeler üzerinden tespit edilen toplam satılabilir konut alanı çıkartılarak satılabilir ticaret alanı tespit edilmiştir.
- Rapora konu 3 ada 74 parsel için Emlak Konut GYO AŞ'den temin edilen onaylı çarşaf listesine göre; toplam satılabilir alanının yaklaşık %95'i kadarı satılabilir konut alanı, yaklaşık %5'i kadarı satılabilir ticaret alanı olduğu tespit edilmiştir.
- Bu oran ışığında rapor konusu diğer parseller için projeksiyonda satılabilir alanın %5'i kadarının ticaret alanı olacağı ve %95'i kadarının da konut alanı olacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyon için tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listelerde yer alan satılabilir alan verileri kullanılmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Ada/Parsel No	3/74
Yüzölçümü (m ²)	24.988,58
İmar Fonksiyonu	Ticaret + Konut Alanı
İnşaat Emsali	1,85
Emsale Dâhil İnşaat Alanı (m ²)	46.228,87
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	60.097,53
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	56.912,95
Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)	3.184,58
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	95.941,16

Ada/Parsel No	3/72
Yüzölçümü (m ²)	25.679,01
İmar Fonksiyonu	Ticaret + Konut Alanı
İnşaat Emsali	1,85
Emsale Dâhil İnşaat Alanı (m ²)	47.506,17
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	61.758,02
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	58.670,12
Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)	3.087,90
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	98.592,00

Ada/Parsel No	3/72
Yüzölçümü (m ²)	2.933,12
İmar Fonksiyonu	Ticaret + Konut Alanı
İnşaat Emsali	1,85
Emsale Dâhil İnşaat Alanı (m ²)	5.426,27
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	7.054,15
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	6.701,45
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	352,71
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	8.682,04

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	203.215,19
Satılabilir Toplam Konut Alanı (m ²)	122.284,51
Satılabilir Toplam Ticaret Alanı (m ²)	6.625,19
Toplam Satılabilir Alanı (m ²)	128.909,71

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler sonraki sayfada sunulmuştur.

SKYLAND İSTANBUL	
	PROJENİN KONUMU : Sarıyer / Huzur
	PROJETA MAMLANMA YILI : 2017
	TOPLAM ARSA ALANI : 44.064,24 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI : 987 Konut
	KONUT/OFİS TİPİ : 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri yer almaktadır.
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Dünyaca ünlü mimar Broadway Malyan imzası taşıyan Skyland İstanbul projesi 700 milyon dolar yatırım bedeline sahip. 38 katlı rezidans bloğunda City Suites, City Apartmanst ve Sky Suites adı verilen daire tipleri bulunuyor. 987 konut, 518 ofis ve 40 bin metrekarelik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşan projede, Açık yüzme havuzu, Kapalı yüzme havuzu, Çocuk yüzme havuzu, Çocuk oyun alanları, Sauna, Fitness merkezi, SPA, AVM, Kameralı güvenlik, Kapalı otopark, Merkezi Uydu Sistemi, Güneşlenme terası gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.	

Sıra No	Konum/Proje	Kat	Daire Tipi	Manzara	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Skyland	9	1+1	Şehir	63	98	7.855.000,00	80.153,06	Oğuzhan Gedik Real Estate Management (532 399 02 75)
2	Skyland	13	3+1	Şehir	215	240	11.000.000,00	45.833,33	LUX Properties Real Estate İstinyepark (212 345 01 92)
3	Skyland	30+	3+1	Vadi	200	250	14.750.000,00	59.000,00	Altınel Emlak Kayaşehir Merkez AVM (212 777 30 55)

Sıra No	Konum/Proje	Kat	Daire Tipi	Manzara	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
4	Skyland	30+	4+1	Şehir	275	350	17.000.000,00	48.571,43	On Gayrimenkul Vadistanbul Mashattan Maslak (212 218 10 10)
5	Skyland	30+	4+1	Şehir	275	350	18.000.000,00	51.428,57	Bosphorus Gayrimenkul (212 607 13 43)
6	Skyland	30+	4+1	Şehir	220	265	17.250.000,00	65.094,34	Century21 One (212 801 80 90)
7	Skyland	27	2+1	Vadi	90	120	6.200.000,00	51.666,67	Route Vadistanbul Yetkili Emlak Ofisi (212 642 44 4)
8	Skyland	30+	1+1	Şehir	70	98	4.950.000,00	50.510,20	DKB Danışmanlık (533 728 03 76)

AVANGART İSTANBUL

	PROJENİN KONUMU : Sarıyer/Huzur
	PROJE TAMAMLANMA YILI : 2020
	TOPLAM ARSA ALANI : 27.292 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI : 935 Adet Konut
	KONUT/OFİS TİPİ : 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri yer almaktadır.
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Güllü Proje imzası taşıyan Avangart İstanbul projesi 27 bin 292 metrekarelik arsa üzerine kurulmuştur. Kağıthane ilçesi Seyranıncı Mahallesi'nde yer alan proje, 8 blokta 935 daire ve 22 dükkandan oluşuyor. Blokta 11'ine 21 kat olacak. Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tipleri yer alıyor. Projede, Çocuk Oyun alanları, Türk hamamı, Fincas merkezi, Restoran, Güvenlik, Kamusal güvenlik, Kapalı otopark gibi imkanlar bulunmaktadır.	

Sıra No	Konum/Proje	Kat	Daire Tipi	Manzara	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Avangart	8	4+1	Şehir	180	220	11.000.000,00	50.000,00	Smart Proje (532 407 81 82)
2	Avangart	7	4+1	Vadi	150	215	11.500.000,00	53.488,37	Sky World Gayrimenkul (549 423 65 66)
3	Avangart	12	4+1	Şehir	160	220	12.500.000,00	56.818,18	Queengate (530 992 26 99)
4	Avangart	9	3+1	Şehir	105	158	9.000.000,00	56.962,03	MCM Global Property (555 888 30 19)

SEBA FLATS CENDERE



PROJENİN KONUMU : Sarıyer/Huzar

PROJE TAMAMLANMA YILI : 2019

TOPLAM ARSA ALANI : 25.027,31 m²

TOPLAM KONUT SAYISI : 202

KONUT TİPİ : 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 Konut seçenekleri mevcuttur.

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Seba İnşaat tarafından inşa edilen Seba Flats Cendere projesi iki blokta 202 daireden meydana geliyor. Bloklar 13 katlı olarak tasarlandı. Her blokta 101 daire bulunuyor. Seba Flats Cendere'de 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer alıyor. Dairelerin alanları 75 ile 270 metrekare arasında değişiyor. Projede Açık yüzme havuzu, Çocuk oyun alanları, Fıtness merkezi, Güvenlik, Kameralı güvenlik, Açık otopark, Kapalı otopark, Güneşlenme terası gibi imkanlar bulunmaktadır.

Sıra No	Konum/Proje	Kat	Daire Tipi	Manzara	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Seba Flats	7	3+1	Şehir	158	178	10.500.000,00	58.988,76	Caasa Gayrimenkul (549 806 40 13)
2	Seba Flats	8	2,5+1	Şehir	115	137	6.975.000,00	50.912,41	Tempus Invest (541 296 04 40)

VADI İSTANBUL TERAS



PROJENİN KONUMU : Sarıyer/Huzar

PROJE TAMAMLANMA YILI : 2019

TOPLAM ARSA ALANI : 50.467,79 m²

TOPLAM KONUT SAYISI : 1111 adet konut

KONUT TİPİ : 1+1 , 2+1 , 3+1 , 4+1, 5+1

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Arsa hariç 2 milyar TL'lik yatırım bedeliyle yapılan Vadi İstanbul projesi İki Deaig ve SOM Architecture tarafından tasarlandı. Teras, Bulvar ve Park adı verilen etaplardan meydana gelen Vadi İstanbul projesinin ilk etabının yatırım maliyeti 300 milyon TL olarak belirlendi. Projenin tamamında 3 bin konut yer alıyor. Vadi İstanbul projesi 55 bin metrekarelik alışveriş merkezi, 850 metre uzunluğundaki caddede üzerinde yer alan caddede mağazalarıyla dikkat çekiyor. Projede Lüks Özellik Açık yüzme havuzu, Kapalı yüzme havuzu, Çocuk yüzme havuzu, Çocuk oyun alanları, Sauna, Türk hamamı, Fıtness merkezi, AVM, Market, Kafe, Okul, Sinema, Güvenlik, Futbol sahası, Basketbol sahası, Tenis kortu, Vadi manzarası, Orman manzarası, Kapalı otopark, Yürüyüş parkuru, Golf alanı gibi özellikler bulunmaktadır.

Sıra No	Konum/Proje	Kat	Daire Tipi	Manzara	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Vadi İstanbul Teras	12	4+1	Vadi	160	222	15.000.000,00	67.567,57	Residence Index Maslak (532 670 42 52)
2	Vadi İstanbul Teras	6	3+1	Şehir	125	168	13.950.000,00	83.035,71	GNR Gayrimenkul (544 532 12 34)
3	Vadi İstanbul Teras	5	3+1	Şehir	150	200	13.750.000,00	68.750,00	Residence Index Maslak (532 670 42 52)
4	Vadi İstanbul Teras	6	4+1	Şehir	130	211	12.500.000,00	59.241,71	Rac Property Maslak İstinye (532 247 93 97)
5	Vadi İstanbul Teras	15	3+1	Orman	131	184	11.000.000,00	59.782,61	Story Real Estate Maslak Vadistanbul (539 553 33 08)
6	Vadi İstanbul Teras	16	1+1	Orman	55	81	4.560.000,00	56.296,30	Tower Real Estate Vadistanbul (532 050 59 15)
7	Vadi İstanbul Teras	Bahçe Katı	2+1	-	103	123	7.000.000,00	56.910,57	Proje Gayrimenkul (212 801 33 47)



Satılık Dükkan Emsalleri							
Emsal No	Proje/Konum	Bina Yaşı	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Açıklama	İlgilisi (İletişim)
1	Vadistanbul	0	295	24.000.000,00	81.355,93	Vadistanbul Projesi'nde 1 bölümden oluşan 295m ² brüt alana sahip dükkandır.	Center Gayrimenkul (552 248 00 00)
2	Porta Vadi	0	1.051	75.000.000,00	71.360,61	Porta Vadi Projesi'nde zemin katta konumlu, 2 bölümden oluşan brüt 1051 m ² alana sahip köşe dükkandır.	Site Emlak İspartakule (212 405 11 22)
3	Kordon İstanbul	1	170	15.000.000,00	88.235,29	Kordon İstanbul Projesi'nde zemin katta konumlu, 2 bölümden oluşan brüt 170 m ² alana sahip satılık dükkandır.	LUX ,Properties Real Estate (212 345 01 92)
4	Seyrantepe Mah.	21-25	90	6.000.000,00	66.666,67	Seyrantepe Mahallesi'nde 21-25 yıllık binada zemin katta konumlu 1 bölümden oluşan brüt 90 m ² alana sahip dükkandır.	Coldwell Banker Veritas (212 346 33 46)

- Emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 45.000,-TL/m² ve ticari nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 60.000,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

Gelirler	
Konut Üniteleri İçin Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	45.000,00
Dükkan Üniteleri İçin Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	60.000,00

- Projede satış aşağıdaki şekilde olacağı kabul edilmiştir.

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2022	2023	2024	2025	2026
Konut	0%	25%	30%	35%	10%
Dükkan	0%	0%	0%	100%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %20 olarak kabul edilmiştir.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 6,98 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,25 olarak alınmıştır. Buna göre 18 Mart 2026 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 9,01 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=9,01 x 2 =18,02 alınmış olup Risk Primi: 6,98 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	5.367.630.981
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı	40%
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (Projelendirilmiş Arsa Değeri)	2.147.052.392
Proje Geliştirme Bedeli (Projelendirilmiş Arsa Değeri)	1.073.526.196
Arsa Değeri (TL)	1.073.526.196

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Yeni Levent Projesi'nin üzerinde konumlandığı M.Ayazağa Mahallesi 3 ada 72, 74 ve 75 no.lu parsellerin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 1.018.413.490,-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 1.073.526.196,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır.

Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **1.018.413.490,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **1.034.670.690,00,-TL**, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri **1.018.413.490,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **5.367.630.981,-TL**, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için **2.147.052.392,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

Raporumuz konusu proje için imzalanan sözleşme ile asgari Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 3.111.000.000,-TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 1.244.400.000,-TL + KDV bedellerinde anlaşma sağlanmıştır.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri gelir yaklaşımı yöntemiyle bulunan 2.147.052.392,-TL bedel olarak takdir edilmiştir.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin satışa esas anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerlerinin hesap edilmiş ve bu değerlerin her biri raporumuz ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Yeni Levent Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında 3 ada 74 no.lu parsel için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 4.5. ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır. Taşınmazlar için sırasıyla kat irtifakının kurulacağı, iskan belgelerinin alınacağı ve kat mülkiyetine geçilerek projenin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.4.3. 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.

6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi 3 ada 72, 74 ve 75 no.lu parsellerin tapudaki niteliği “Arsa” dır. Parsel üzerinde inşai çalışmalara başlanmış ve bu çalışmalara altlık teşkil eden resmi kurum işlemleri ilerleme oranında tamamlanmıştır.

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 parseller üzerinde Anahtar Teslim Modeli ile 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 SONUC

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi 3 ada 72, 74 ve 75 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Yeni Levent Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.034.670.690,00	73.069.963,98
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	1.220.911.414,20	86.222.557,50
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	1.018.413.490,00	71.921.856,64
Projenin Tamamlanması Durumdaki Bugünkü Değeri	5.367.630.981,18	379.069.984,55
Projenin Tamamlanması Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	2.147.052.392,47	151.627.993,82

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 14,16- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Bağımsız Bölümlerin Ayrı Ayrı Takdir Olunan Pazar Değeri Tablosu
- Hasılat Paylaşımı Sözleşme
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Mahal Listesi
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri