

# **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Kağıthane / İSTANBUL**

**(Elexia Levent Projesi – 27 Adet Bağımsız Bölüm)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2020/1223**

### **İÇİNDEKİLER**

1. RAPOR ÖZETİ .....	4
2. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ .....	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİNİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA .....	7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİN SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	10
10.1. TAPU KAYITLARI.....	10
10.2. TAPU TAKYİDATI .....	11
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	12
11. BELEDİYE İNCELEMESİ.....	13
11.1. İMAR DURUMU .....	13
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	15
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR .....	15
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI.....	15
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....	15
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	17
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	17
12.2. BÖLGE ANALİZİ .....	20
12.2.1.İSTANBUL İLİ:.....	20
12.2.2.KAĞITHANE İLÇESİ:.....	22
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ .....	25
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....	27
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	32
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	40
12.7. GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ .....	40
13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (*) .....	41
14. AÇIKLAMALAR.....	42
15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	44
16. DEĞERLENDİRME.....	44
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	45
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI .....	45
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI .....	47

<b>17.3. GELİR YAKLAŞIMI</b> .....	48
<b>18. FİYATLANDIRMA</b> .....	49
<b>18.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI</b> .....	49
<b>18.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI</b> .....	50
<b>18.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:</b> .....	54
<b>19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ</b> .....	57
<b>19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI</b> .....	57
<b>19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:</b> .....	57
<b>19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ</b> .....	58
<b>19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ</b> .....	58
<b>19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ</b> .....	58
<b>19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR</b> .....	58
<b>19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ</b> .....	58
<b>19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ</b> .....	58
<b>19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI</b> .....	58
<b>19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI</b> .....	58
<b>19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ</b> .....	59
<b>19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</b> .....	59
<b>20. SONUÇ</b> .....	60

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Ortabayır Mah., Arka Sokak, Elexia Levent Projesi, No:13 (27 Adet Daire) <b>Kağıthane / İstanbul</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	26 Kasım 2020 tarih ve 442 - 2020/026 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08 Ocak 2021
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	27 Adet Bağımsız Bölüm
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 6087 Ada 13 nolu Parselde yer alan 27 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 27 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>KAĞITHANE İLÇESİ, ORTABAYIR (TAPU MAHALLESİ MERKEZ) MAHALLESİ'NDE YER ALAN ELEXIA LEVENT PROJESİNDEKİ (6087 ADA 13 PARSEL) 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMIŞ TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>15.760.000,-TL</b>
<b>KAĞITHANE İLÇESİ, ORTABAYIR (TAPU MAHALLESİ MERKEZ) MAHALLESİ'NDE YER ALAN ELEXIA LEVENT PROJESİNDEKİ (6087 ADA 13 PARSEL) 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞAAT SEVİYELİ TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>10.240.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Ortabayır Mah., Arka Sokak, Elexia Levent Projesi, No:13 (27 Adet Daire) <b><u>Kağıthane / İstanbul</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	26 Kasım 2020 tarih ve 442 - 2020/026 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	442
<b>RAPOR NO</b>	<b>2020/1223</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2020
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	08 Ocak 2021
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 6087 Ada 13 nolu Parselde yer alan 27 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	Kadıköy/İSTANBUL
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
<b>FAKS</b>	(0216) 339 02 81
<b>EPOSTA</b>	bilgi@lotusgd.com
<b>WEB</b>	www.lotusgd.com
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	10 Ocak 2005
<b>SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	12 Mart 2009- 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	600.000,-TL

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	YEŞİL GYO A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	(212) 709 37 45
<b>FAKS NO</b>	(212) 353 09 09
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	23.12.1997
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	303536
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	%83,06
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	1.000.000.000,-TL
<b>FAALİYET KONUSU</b>	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

## **5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİNİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA**

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## **8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



## **9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR**

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (1/1)
<b>İLİ- İLÇESİ</b>	İstanbul - Kağıthane
<b>MAHALLESİ</b>	Merkez
<b>PAFTA NO</b>	--
<b>ADA NO</b>	6087
<b>PARSEL NO</b>	13
<b>NİTELİĞİ</b>	Arsa (*)
<b>ARSA ALANI</b>	1.068,72 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	25985
<b>TAPU TARİHİ</b>	02.12.2020

(\*) Kat irtifakı kurulmuştur.

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	1. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80580
2	5	1. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80584
3	10	2. NORMAL	KONUT	6666949	1282464000	814	80589
4	11	2. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80590
5	12	2. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80591
6	13	3. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80592
7	18	3. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80597
8	19	3. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80598
9	22	3. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80601
10	24	4. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80603
11	28	4. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80607
12	29	4. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80608
13	30	4. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80609
14	33	4. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80612
15	40	5. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80619
16	51	6. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	815	80630
17	74	8. NORMAL	KONUT	6824746	1282464000	815	80653
18	77	8. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	815	80656
19	80	9. NORMAL	KONUT	9744002	1282464000	815	80659
20	81	9. NORMAL	KONUT	9310058	1282464000	815	80660
21	97	10. NORMAL	KONUT	6824746	1282464000	815	80676
22	114	12. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	815	80693
23	117	12. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	815	80696
24	118	12. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	815	80697
25	130	13. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	815	80709
26	131	13. NORMAL	KONUT	6824746	1282464000	815	80710
27	141	14. NORMAL	ÇATI PİYESLİ KONUT	16016456	1282464000	816	80720

## **10.2. Tapu Takyidatı**

*Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,*

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 29.12.2010 tarihi itibariyle temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

### **Beyanlar Bölümü – (Müşterek):**

- 02.12.2020 tarih ve 25985 yevmiye ile kayıtlı "Yönetim Planı : 27/11/2020"
- 12.11.2014 tarih ve 21174 yevmiye ile kayıtlı "Tamamında/...hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş."
- 13.06.2014 tarih ve 11767 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 13.06.2014 tarih ve 11764 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 12.06.2014 tarih ve 11697 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11676 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11675 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11671 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11670 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11669 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11668 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11667 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 25.02.2013 tarih ve 3494 yevmiye ile kayıtlı "Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır."

### **Serhler Bölümü – (Müşterek):**

- 16.05.2018 tarih ve 9003 yevmiye ile kayıtlı "İcrai Haciz: Beykoz İcra Dairesi'nin 16/05/2018 tarih 2016/4516 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7306,20 TL bedel ile Alacaklı: KORU SİGORTA KOOPERATİF lehine haciz işlenmiştir.
- 20.11.2020 tarih ve 24946 yevmiye ile kayıtlı "İcrai Haciz: İstanbul 19. İcra Dairesi'nin 20/11/2020 tarih 2018/10683 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10398,71 TL bedel ile Alacaklı: İsmail Şahin lehine haciz işlenmiştir.

### 10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı yasal bir zorunluluk olup taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir durum oluşturmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde haciz şerhleri mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.-1/J Maddesi (Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.) hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkinin halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Yeşil GYO A.Ş. arasında Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi bulunmakta olup tapu kayıtlarında işlenmediği görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurumu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği'nin 26. Maddesi'nde "ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, ön alım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Bu maddeye istinaden satış vaadi sözleşmesinin tapu tescil ettirilmesi gerekmektedir. Ancak GYO yetkilileri "Zincir Gayrimenkul'ün geliştirdiği projede arsa sahiplerinin tümünün arsa paylarını henüz devretmemesi nedeniyle GYO ile Zincir arasında imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tapuya tescil edilmemiş olup, arsa sahiplerinin tapu devirlerini gerçekleştirmesine müteakip gerekli işlem tesis edilecektir." şeklinde bir açıklama yapmışlardır. Ek sözleşme rapor ekinde yer almaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanları eski yapılara ait olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan "Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır" beyanı devredilebilirliğini etkilememektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 11. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 11.1. İmar Durumu

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazın olduğu parselin 21.07.2008 – 13.02.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kağıthane 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut" Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

**BİNA YÜKSEKLİĞİ:** 4 Kat

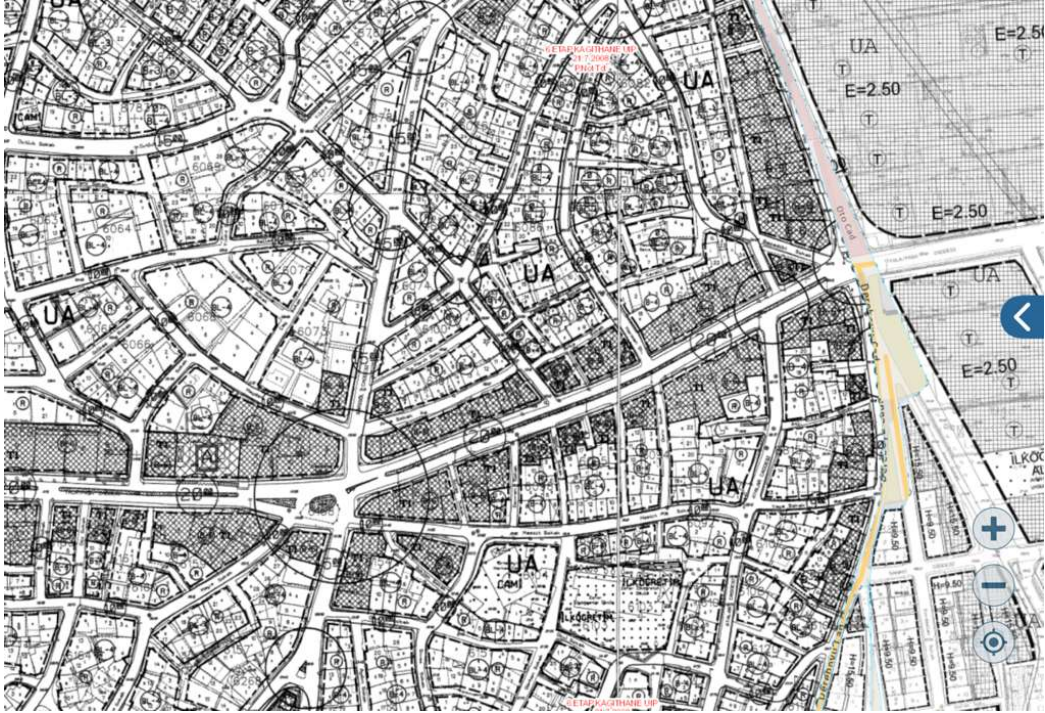
**İNŞAAT NİZAMI:** Bitişik şeklindedir. Ancak parsel birleşmesinden kaynaklı özel imar almış ve " Maks.Taks: 0,40, Hmaks: 40.50 m, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur " şeklinde imar durumuna haiz olmuştur.

#### Plan Notları:

- KONUT ALANLARINDA VE TİCARET ALANLARINDA; İLGİLİ BAKANLIK, KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK VE İLGİLİ YASALAR DOĞRULTUSUNDA PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİKTE BELİRLENEN GEREKLİ HÜKÜMLERE UYMAK ŞARTIYLA VE BULUNDUĞU ADANIN YAPILAŞMA ŞARTLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE "ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ", "ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ" VE "ÖZEL KATLI OTOYAK" YAPILABİLİR.
- PLANLAMA ALANI İÇERSİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARLARI İLE TESPİT VE TESCİL EDİLMİŞ BULUNAN YAPILAR VE AĞAÇLAR KORUNACAK VE KURUL KARARLARI ESAS ALINACAKTIR.
- YAPILARDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ'NE VE OTOYAK YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.
- EMSAL VEYA KAKS VERİLEN ALANLARDA; İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR İLGİLİ EMSAL VEYA KAKS DEĞERİNE DAHİL EDİLECEKTİR.
- İMAR DURUMU VERİLMESİ AŞAMASINDA; PLANDA GE...
- İMAR DURUMU VERİLMESİ AŞAMASINDA; PLANDA GETİRİLEN ŞARTLAR VE YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE UYMAK KAYDIYLA, İLÇE BELEDİYESİNCE ADA BÜTÜNÜNDE KİTLE ETÜDÜ YAPILACAK VE İLGİLİ PARSEL VEYA PARSELLER İÇİN KİTLE BÜYÜKLÜĞÜ, EBATLARI, ÇEKME MESAFELERİ VB. YAPILAŞMA ŞARTLARI BELİRLENECEK VE İMAR DURUM BELGESİNDE GÖSTERİLECEKTİR. DÜZGÜN YAPILAŞMANIN OLUŞTURULABİLMESİ AMACIYLA GEREKTİĞİNDE PARSELLERE TEVHİD ŞARTI GETİRİLMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 4(DÖRT) METRE, MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ 7(YEDİ) METREDİR. BU DEĞERLERİN ALTINDA KALAN PARSELLERİN DÜZGÜN YAPILAŞABİLMESİ İÇİN İNŞAAT M2 HAKLARI AYNI KALMAK ŞARTIYLA BİTİŞİĞİNDEKİ PARSEL VE/VEYA PARSELLERLE TEVHİD EDİLMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- BLOK NİZAM(BL) VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA; HERHANGİ BİR PARSELİN BELİRLENEN BİNA CEPHESİ(BİNA DERİNLİĞİNE BAKILMAKSIZIN) 5(BEŞ) METRE VE 5(BEŞ) METRENİN ALTINDA ÇIKIYORSA VEYA BİNA DERİNLİĞİ(BİNA CEPHESİNE BAKILMAKSIZIN) 5(BEŞ) METRE VE 5(BEŞ) METRENİN ALTINDA ÇIKIYORSA; BU ÖZELLİĞE SAHİP SÖZKONUSU PARSELİN İNŞAAT M2 HAKKI AYNI KALMAK ŞARTIYLA BİTİŞİĞİNDEKİ PARSEL VEYA PARSELLERLE TEVHİD EDİLMESİNDE VEYA KAT ADEDİ AYNI KALMAK ŞARTIYLA BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA DÜZENİ VERİLMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ SAĞLAMAK İÇİN; PLANDA ÜZERİNDE (R) SİMGESİ BULUNAN ADA, PARSEL VEYA PARSELLERDE GEÇERLİ OLMAK ŞARTIYLA, ADA BÜTÜNÜNDE TEVHİD VEYA MİN. 5000 M2 PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK KOŞULUYLA İNŞAAT HAKKI % 30 ORANINDA ARTIRILIR.
- PLANDA (R) SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA; ÖNCELİKLE %30 ARTIŞ ORANI DİKKATE ALINMADAN BU PLANDA



BELİRLENMİŞ YAPILAŞMA ŞARTLARINA GÖRE İLGİLİ ADA, PARSEL VE/VEYA PARSELLERİN İNŞAAT M2 HAKKI HESAPLANIR. PLANDA (R) SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLMİŞ OLAN VE KAT ADEDİ VERİLMİŞ OLAN ALANLARDA %30 ARTIŞA ESAS OLACAK İNŞAAT M2 HAKKI HESAPLANIRKEN; BİNADA İSKAN EDİLECEK ALANLAR ESAS ALINIR. BİNADA İSKAN EDİLMEMEYECİK ALANLAR İNŞAAT M2 HAKKINA DAHİL EDİLEMEZ VE %30 ARTIŞ HESAPLARINA KONU EDİLEMEZ. BUNA GÖRE BULUNAN İNŞAAT M2 HAKKI %30 ORANINDA ARTIRILARAK UYGULAMAYA ESAS OLACAK YENİ İNŞAAT M2 MİKTARI BULUNUR.



İmar Plan Görüntüleri

## **11.2. İmar dosyası incelemesi**

Kağıthane Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 6087 ada 13 parselde 1 bloklu konut ve ticari birimlerden oluşan Elexia Levent Projesi için alınmış olan yapı ruhsatları görülmüştür. Projede inşai faaliyetleri devam etmekte olup kat irtifakı kurulmuştur. Dosyasında yapılan incelemede rapora konu proje hakkında düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

Ruhsat belge bilgileri;

- 24.03.2016 tarih ve 2/58 sayılı yani yapı ruhsatı,
- 14.07.2016 tarih ve 4/68 sayılı tadilat ruhsatı,
- 30.05.2017 tarih ve 3/90 sayılı isim değişikliği ruhsatı,
- 27.07.2020 tarih ve 2/27 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

Düzenlenen son tarihli tadilat ruhsatına göre ana taşınmaz 143 adet daire, 4 adet iş yeri olmak üzere toplam 14.708,96 m2 inşaat alanından oluşmaktadır.

## **11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular**

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

## **11.4. Yapı Denetim Firması**

**(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)**

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Elexia Levent Projesi'nin yapı denetimleri Eksnel Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

Ticaret Ünvanı: Eksnel Yapı Denetim Limited Şirketi

Adresi: Orta Mah., Demirkapı Cad., No: 7, D: 15 Bayrampaşa/İstanbul

## **11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim** **11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

### **11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri**

Rapora konu taşınmazlar Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. mülkiyetinde iken 02.12.2020 tarihindeki cins değişikliği sebebiyle tapudaki niteliği değişmiştir. Bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

## **11.5.2. Belediye Bilgileri**

### **11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler**

İmar Planında meydana gelmiş bir değişikli ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında yapılan 27.09.2016 tarihli Satış Vadi Sözleşmesi bulunmakta olup ekler kısmına eklenmiştir.

### **11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

İmar işlem dosyasında yapılan incelemede 6087 ada 13 parsel için düzenlenmiş; 31.01.2016 tarihinde düzenlenmiş ve 31.01.2026 tarihine kadar geçerli S4568101COGAE numaralı, B sınıfı enerji kimlik belgesi incelenmiştir.

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

*Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

*Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.*

Projede ruhsat alınmış olup inşaat devam etmektedir. Yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

### **11.5.6. Proje Bilgileri**



Kağıthane Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 6087 ada 13 parselde 1 bloklu konut + ticari ünitelerden oluşan proje için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje için kat irtifakı kurulmuş olup inşaa faaliyet devam etmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların proje bilgileri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	GAYRİMENKUL SINIFI	ODA SAYISI	KAT	MANZARA	BRÜT M2	TERAS
1	1	Konut	1+1	1	ARKA SK	39,40	YOK
2	5	Konut	1+1	1	AZELYA SK	34,80	YOK
3	10	Konut	1+1	2	AZELYA SK - ÇAKMAK CAD	34,80	YOK
4	11	Konut	1+1	2	AZELYA SK	34,80	YOK
5	12	Konut	1+1	2	AZELYA SK	34,80	YOK
6	13	Konut	1+1	3	ARKA SK	39,40	YOK
7	18	Konut	1+1	3	AZELYA SK	34,80	YOK
8	19	Konut	1+1	3	AZELYA SK	34,80	YOK
9	22	Konut	1+1	3	ARKA SK	39,40	YOK
10	24	Konut	1+1	4	ARKA SK	39,40	YOK
11	28	Konut	1+1	4	AZELYA SK	34,80	YOK
12	29	Konut	1+1	4	AZELYA SK	34,80	YOK
13	30	Konut	1+1	4	AZELYA SK	34,80	YOK
14	33	Konut	1+1	4	ARKA SK	39,40	YOK
15	40	Konut	1+1	5	AZELYA SK	34,80	YOK
16	51	Konut	1+1	6	AZELYA SK	34,80	YOK
17	74	Konut	1+1	8	AZELYA SK - HARMAN SK	34,60	YOK
18	77	Konut	1+1	8	ARKA SK	34,80	YOK
19	80	Konut	2+1	9	ARKA SK - ÇAKMAK CAD	49,40	YOK
20	81	Konut	2+1	9	AZELYA SK - ÇAKMAK CAD	47,20	YOK
21	97	Konut	1+1	10	AZELYA SK - HARMAN SK	34,60	YOK
22	114	Konut	1+1	12	ARKA SK	39,40	YOK
23	117	Konut	1+1	12	AZELYA SK	34,80	YOK
24	118	Konut	1+1	12	AZELYA SK	34,80	YOK
25	130	Konut	1+1	13	AZELYA SK	34,80	YOK
26	131	Konut	1+1	13	AZELYA SK - HARMAN SK	34,60	YOK
27	141	Konut	Dubleks 2+1	14	AZELYA SK - HARMAN SK	81,20	6
<b>TOPLAM</b>						1040,00	6,00

## 12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Ortabayır (Tapuda Merkez) Mahallesi, Arka Sokak üzerinde konumlu 6087 ada 13 parsel üzerinde yer alan Elexia Levent Projesi içerisinde yer almaktadır.

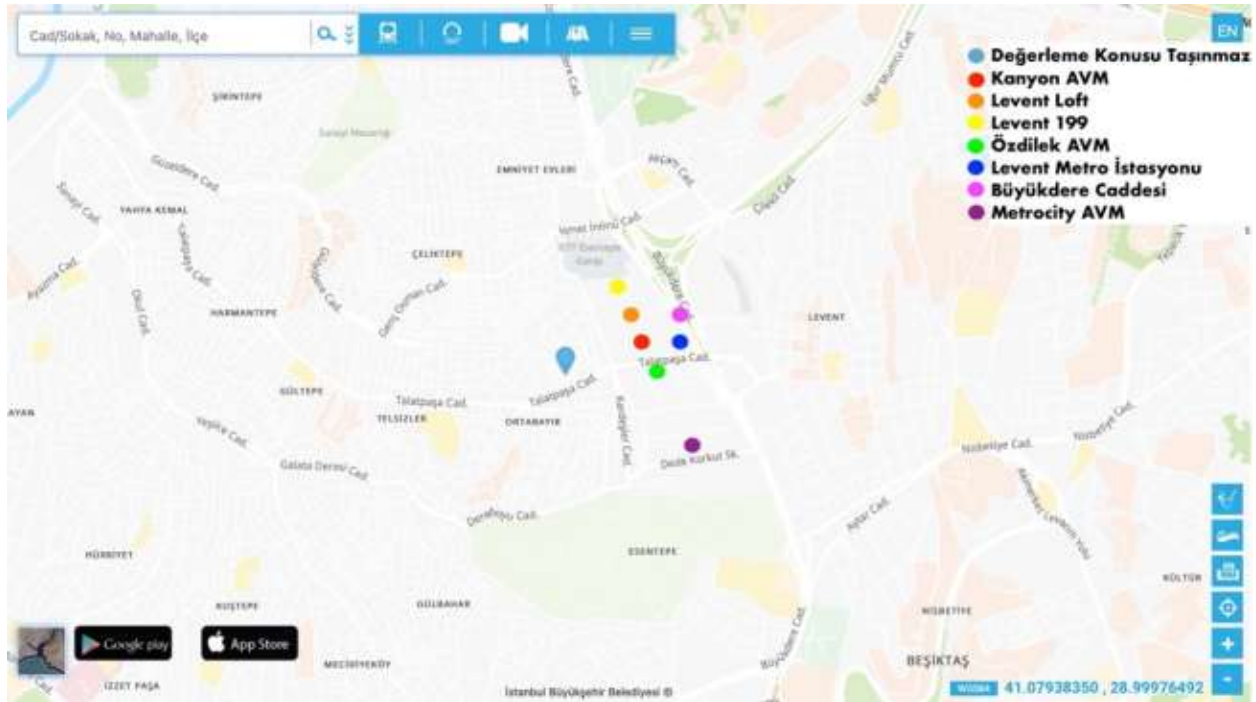
Kanyon AVM batısında yer alan proje Levent Metro İstasyonu'na orta mesafede ulaşım konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Kanyon AVM, Özdilek Park AVM, Levent Loft, Levent 199, İstanbul Tower 205, Cengizhan Anadolu Lisesi, Cengizhan İlkokulu ve Nef İlkokulu gibi noktalar bulunmaktadır.

Geçmiş dönemde düzensiz bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım projeleriyle yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir. Bölgede otel, avm, iş merkezleri ve ticari plazalar yer almaktadır.

Taşınmazların ulaşım bağlantısı Büyükdere Caddesi batısında yer alan Talatpaşa Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir.

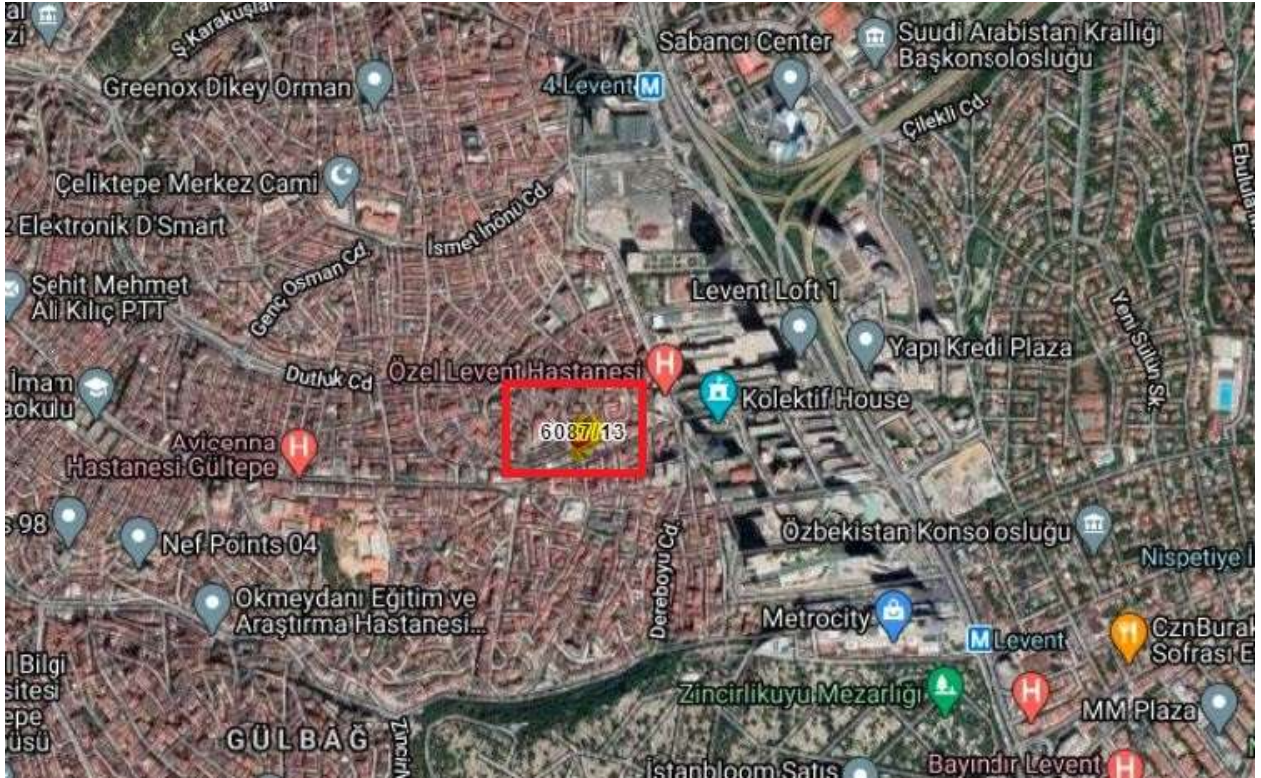
Taşınmazlar gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Taşınmazlar, Büyükdere Caddesi'ne 500 m., Levent TEM Kavşağı'na 510 m., Barbaros E-5 Kavşağı'na 1.50 km. Mecidiyeköy'e 1,66 km, Maslak'a 3.50 km. (kuş bakışı) mesafede yer almaktadır.



### Konum Krokisi







## 12.2. Bölge analizi

### 12.2.1. İstanbul İli:

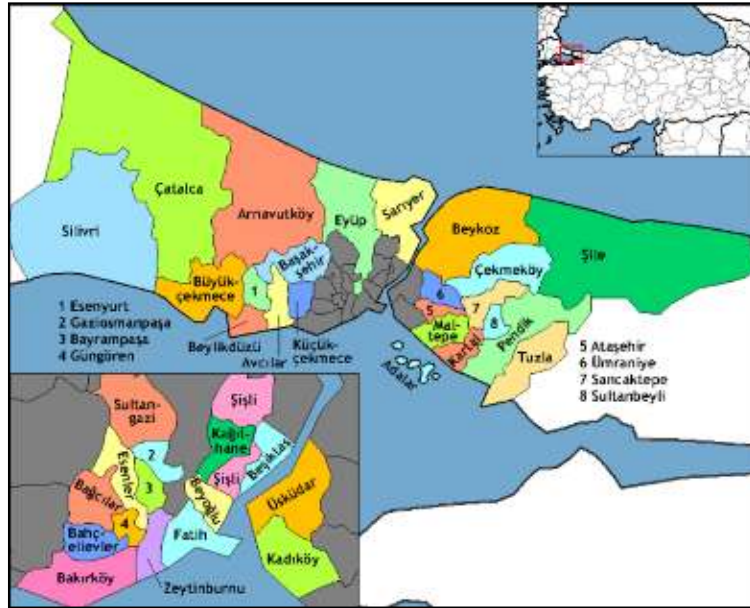
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 kişidir.

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

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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 ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

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 ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlamıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İlerdeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

### **12.2.2. Kağıthane İlçesi:**

İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bir ilçesidir. Kuzeyde Sarıyer, kuzeydoğuda Beşiktaş, doğu ve güneyde Şişli, güneybatıda Beyoğlu ve batıda da Eyüpsultan ile çevrilidir. İlçenin, Kağıthane Deresi'nin sona erdiği kesimde Haliç'e kısa bir kıyısı vardır.

Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden oluşmuştur. Bu bölgeler ise yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır. Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksı-Seyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır. İlçe, Başbakanlık Osmanlı Arşivi'nin yeni binasına, özel üniversitelere ve okullara da ev sahipliği yapmaktadır. Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.

Kağıthane ilçesi İstanbul'un Şişli ilçesinin Merkez Bucağı'na bağlı köy statüsündeyken, 8 Temmuz 1987 Tarih ve 19507 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 3392 sayılı Kanunla Şişli ilçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur. 8 Ağustos 1988 tarihinde kaymakamlığın ve diğer resmî dairelerin kurulması ile hizmet vermeye başlamıştır. 26 Mart 1989 tarihinde yapılan mahalli idareler seçimleri ile belediye başkanlığı oluşturulmuştur. 19 mahalleden oluşan ilçenin en büyük mahalleleri Seyrantepe, Hamidiye, Merkez ve Talatpaşa'dır.

İstanbul Boğazı'nı Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollar, Kağıthane ilçesinden geçer. Bunlardan O-1 Otoyolu güneyde Şişli İlçesi'yle sınır oluşturur. O-2 Otoyolu ise Kağıthane ilçesinin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunda izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka otoyol da O-1 ve O-2 otoyollarını birbirine bağlar. Yeni havalimanını merkeze bağlayan iki otoyoldan biri Kemerburgaz ve Göktürk üzerinden Hasdal mevkinde O-2'ye (TEM) entegre olmaktadır. M7 Kabataş-Mahmutbey metrosu ilçenin güneyinden geçmektedir. 2019 yılında tamamlanması planlanan Büyük İstanbul Tüneli (üç katlı tüp geçit), Ümraniye Çamlık'tan gelerek Avrupa yakasında Kağıthane Hasdal Kavşağı'na bağlanacaktır. İstinye-İTÜ-Ayazağa-Kağıthane ile M11 Gayrettepe-İstanbul Havalimanı metroları, ayrıca yeniden canlandırılacak olan Haliç-Karadeniz sahra (Dekovil) hattı yine ilçeden geçmektedir.



İstanbul Raylı Sistemler Ağ Haritası



### **12.3. Dünya ekonomisine genel bakış**

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyona girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

**G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)**

<b>Ülke</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Çin</b>	<b>4.9</b>	<b>3.2</b>
<b>Hollanda</b>	<b>-2.5</b>	<b>-9.4</b>
<b>Güney Kore</b>	<b>-2.7</b>	<b>1.4</b>
<b>Amerika</b>	<b>-2.9</b>	<b>-9</b>
<b>Endonezya</b>	<b>-3.49</b>	<b>-5.32</b>
<b>Rusya</b>	<b>-3.6</b>	<b>-8</b>
<b>Suudi Arabistan</b>	<b>-4.2</b>	<b>-7</b>
<b>Fransa</b>	<b>-4.3</b>	<b>-18.9</b>
<b>Almanya</b>	<b>-4.3</b>	<b>-11.3</b>
<b>İtalya</b>	<b>-4.7</b>	<b>-17.9</b>
<b>Japonya</b>	<b>-5.8</b>	<b>-10.2</b>
<b>Avusturya</b>	<b>-6.3</b>	<b>1.6</b>
<b>Singapur</b>	<b>-7</b>	<b>-13.3</b>
<b>İsviçre</b>	<b>-8.3</b>	<b>-0.6</b>
<b>Meksika</b>	<b>-8.6</b>	<b>-18.7</b>
<b>İspanya</b>	<b>-8.7</b>	<b>-21.5</b>
<b>İngiltere</b>	<b>-9.6</b>	<b>-21.5</b>
<b>Türkiye</b>	<b>-9.9</b>	<b>4.4</b>
<b>Brezilya</b>	<b>-11.4</b>	<b>-0.3</b>
<b>Kanada</b>	<b>-13</b>	<b>-0.9</b>
<b>Güney Afrika</b>	<b>-17.1</b>	<b>0.1</b>
<b>Arjantin</b>	<b>-19.1</b>	<b>-5.2</b>
<b>Hindistan</b>	<b>-23.9</b>	<b>3.1</b>

*Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate*

## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

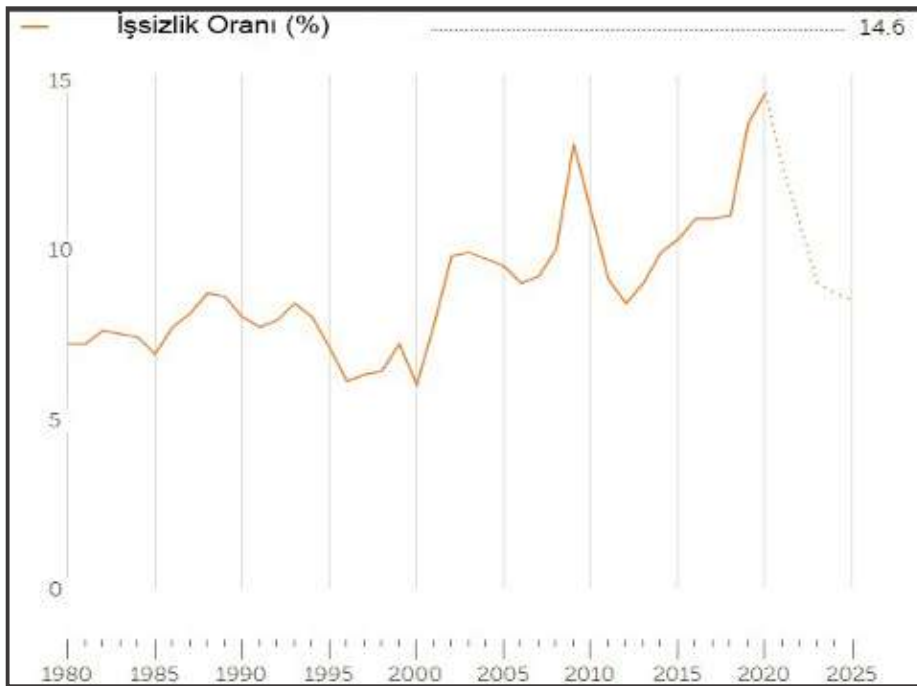
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

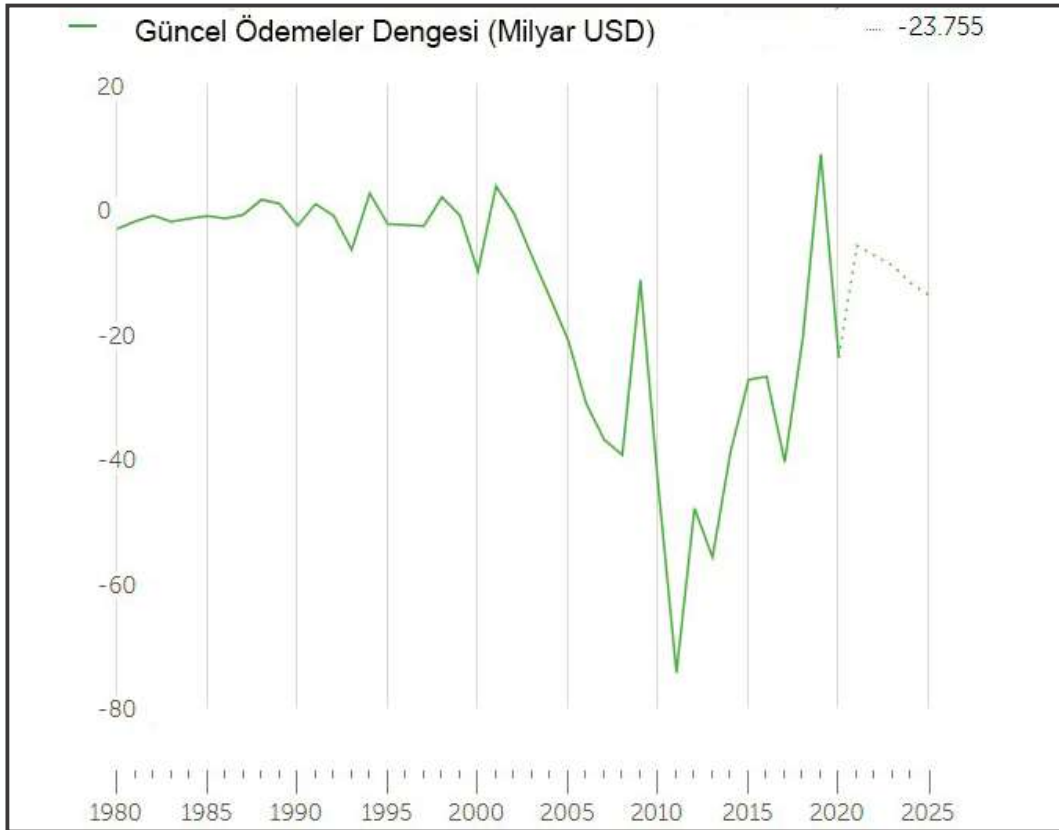
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

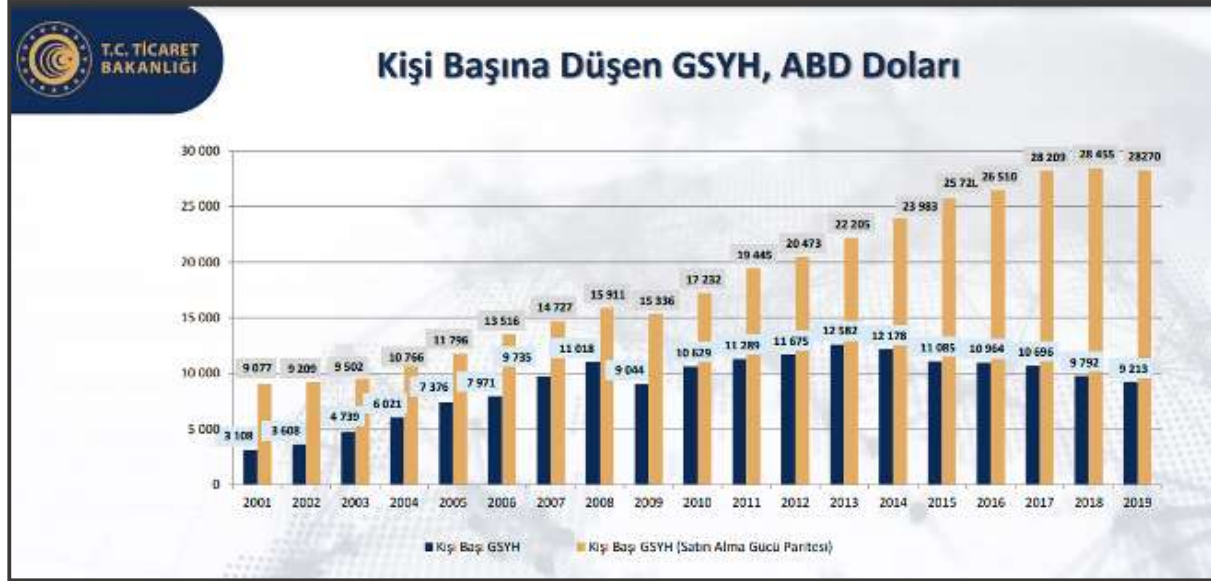
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

### IMF Tahminleri (Türkiye)





## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



**T.C. TİCARET BAKANLIĞI**

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH, %	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,7	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)



## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

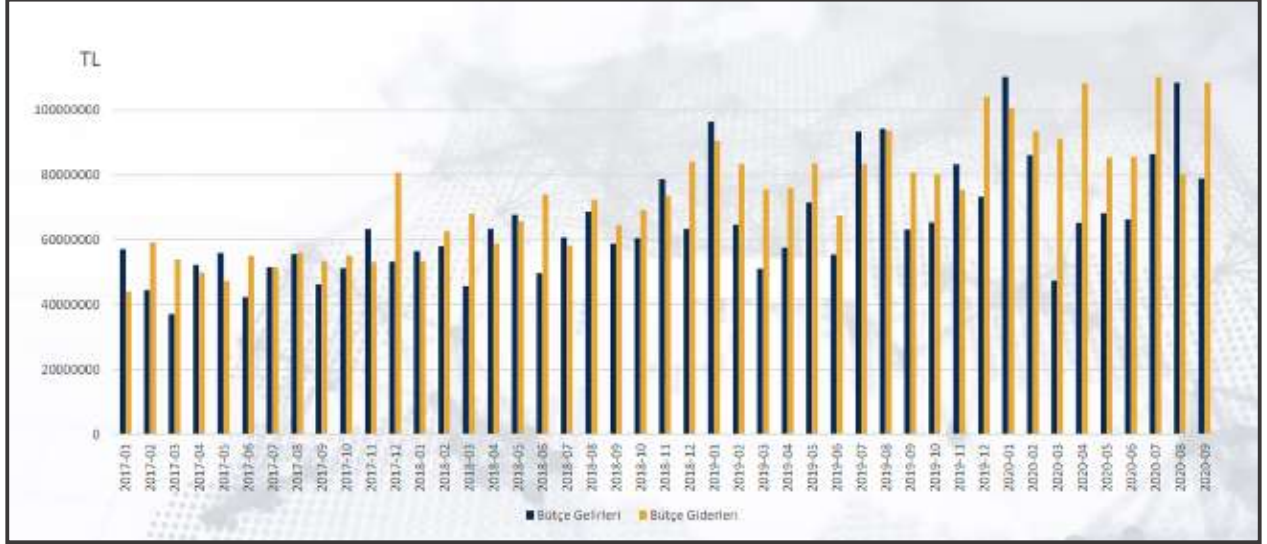
## IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

## Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



## Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

## **12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

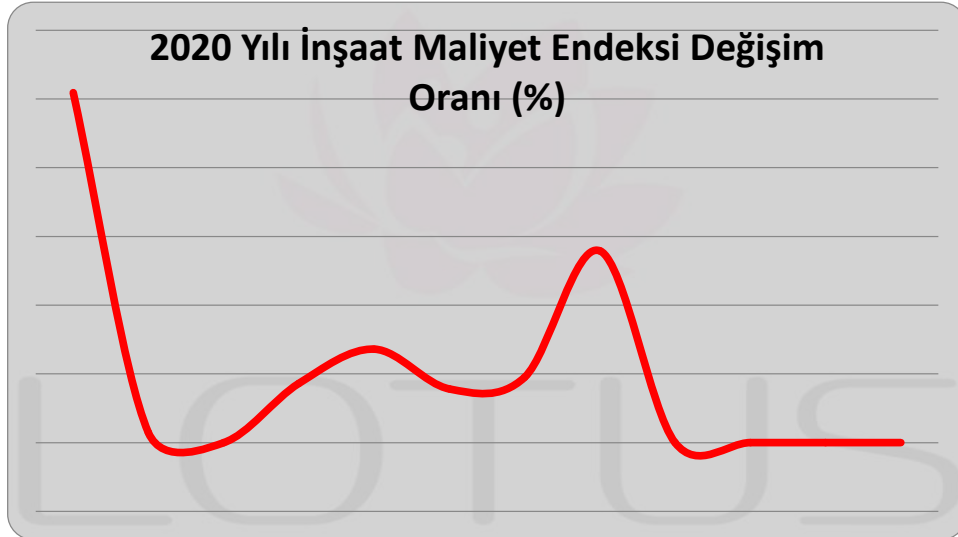
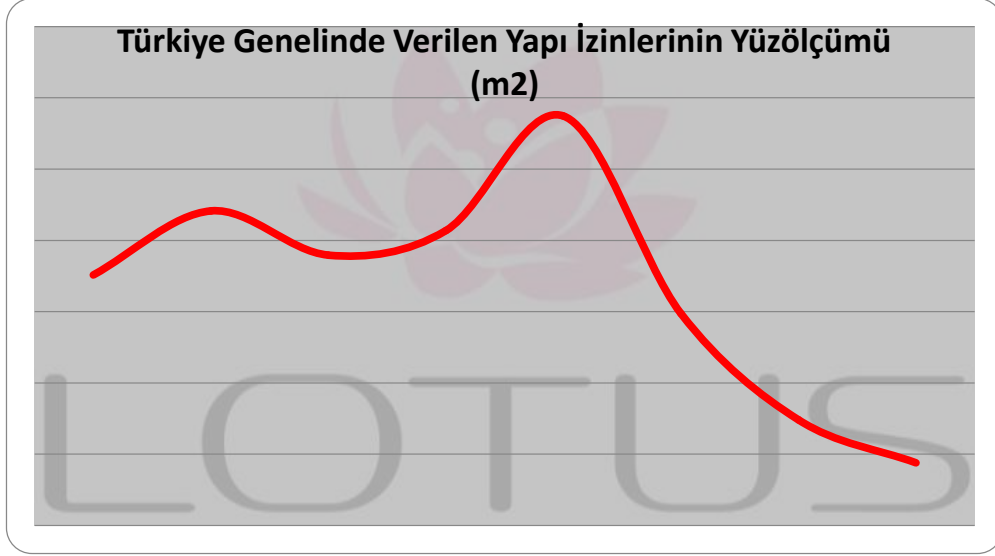
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.



2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.

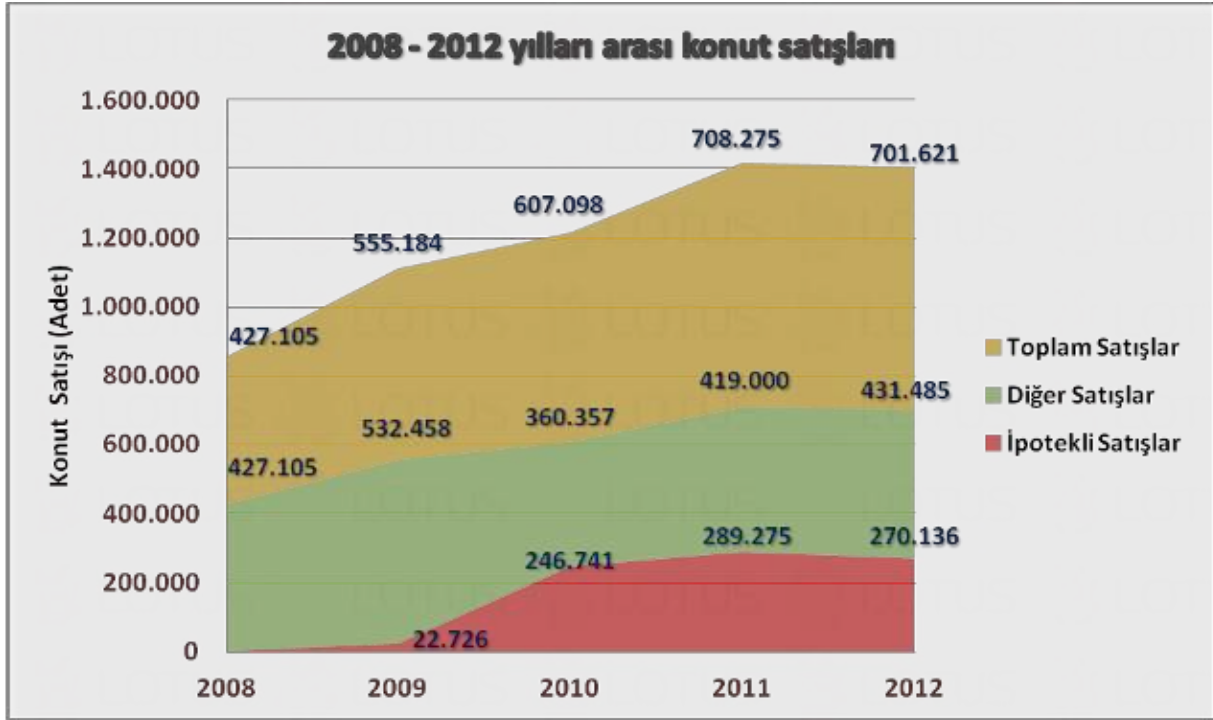


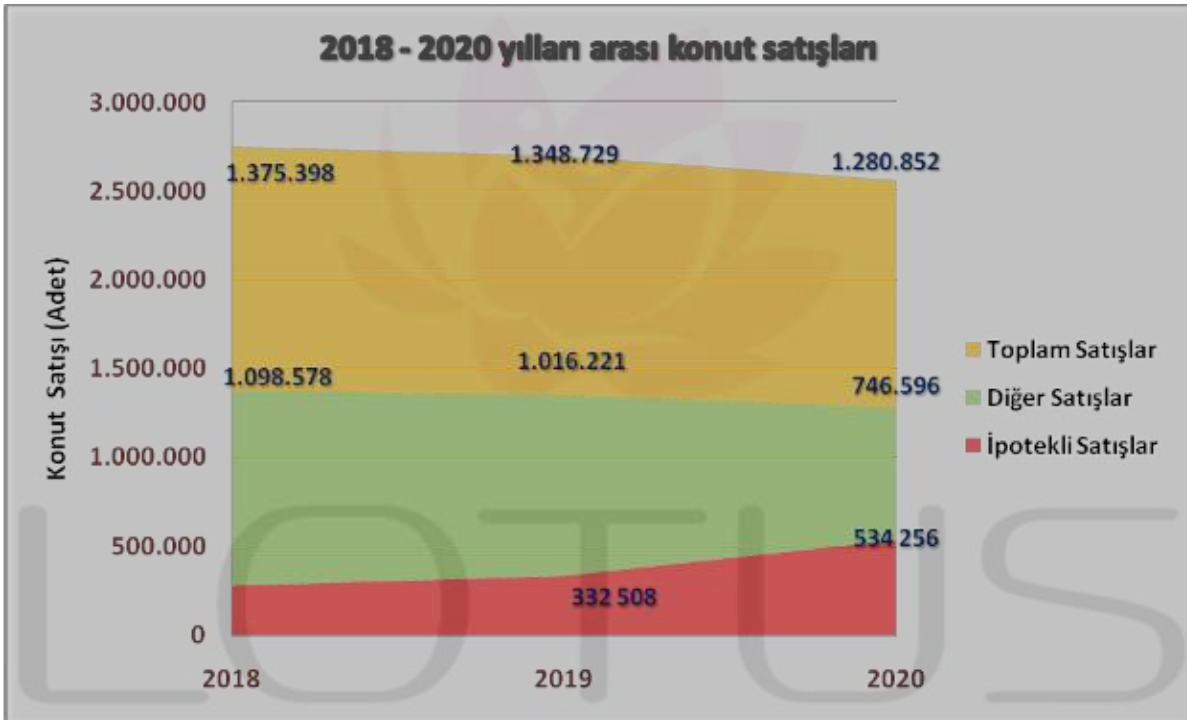
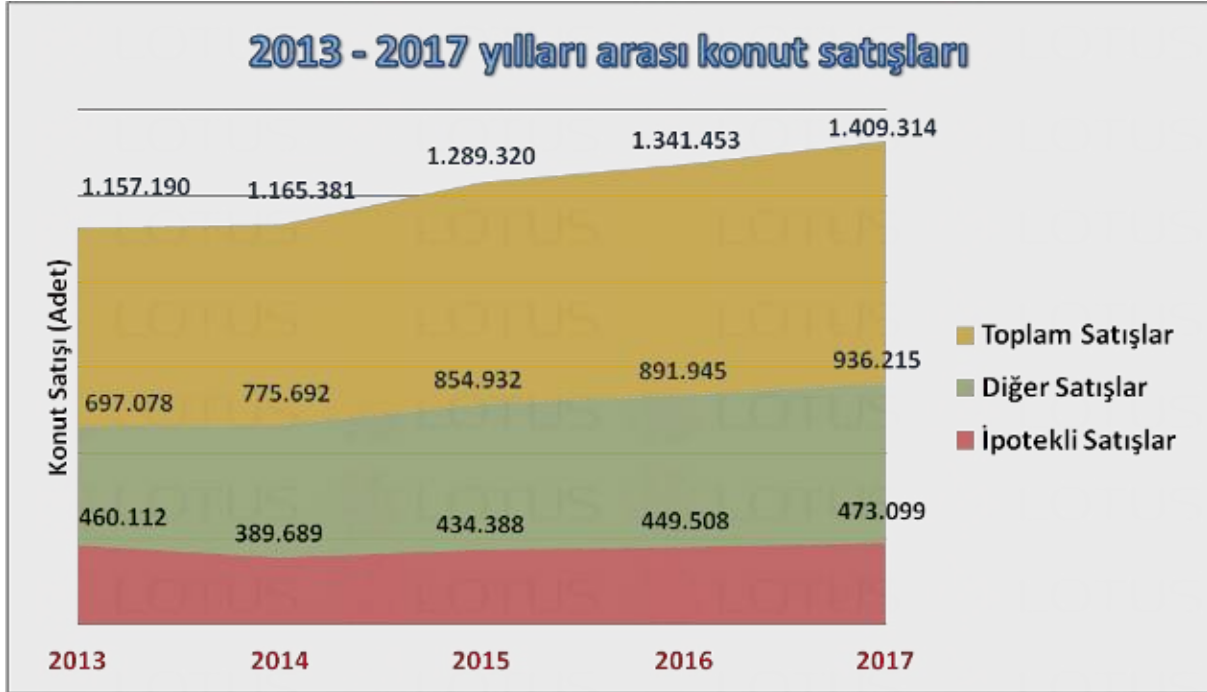
*Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.*

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu

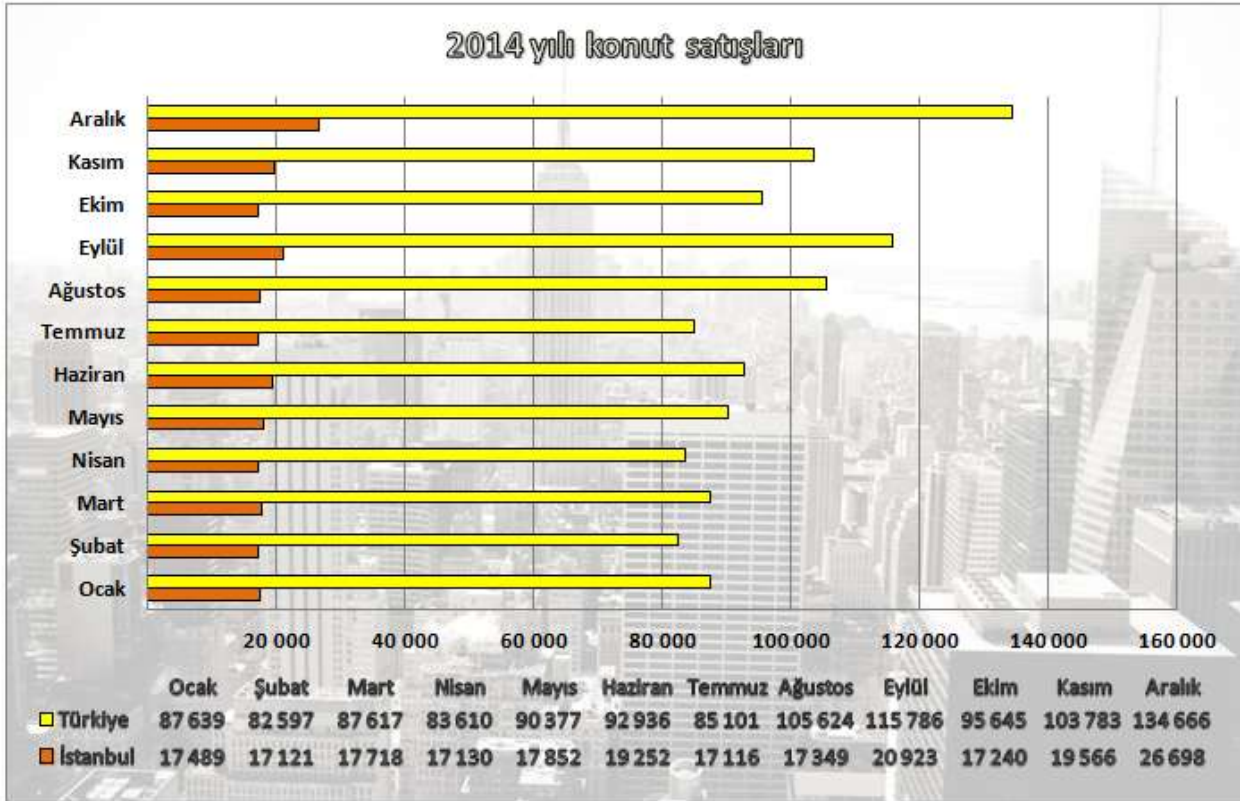
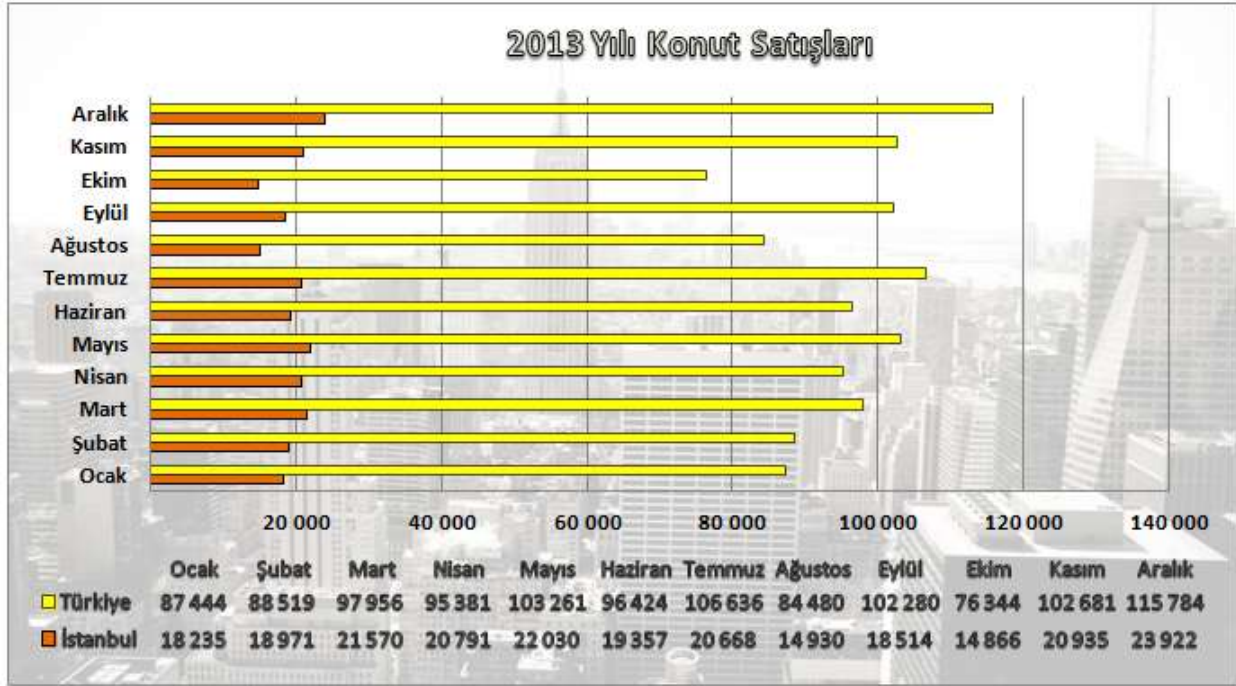
durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

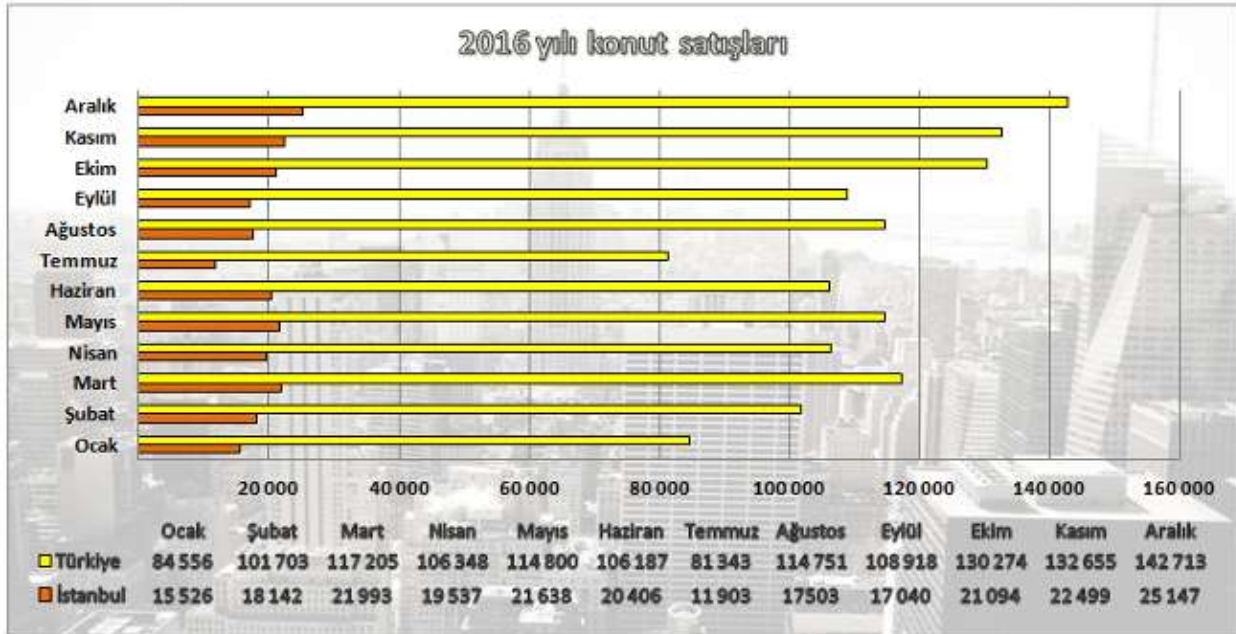
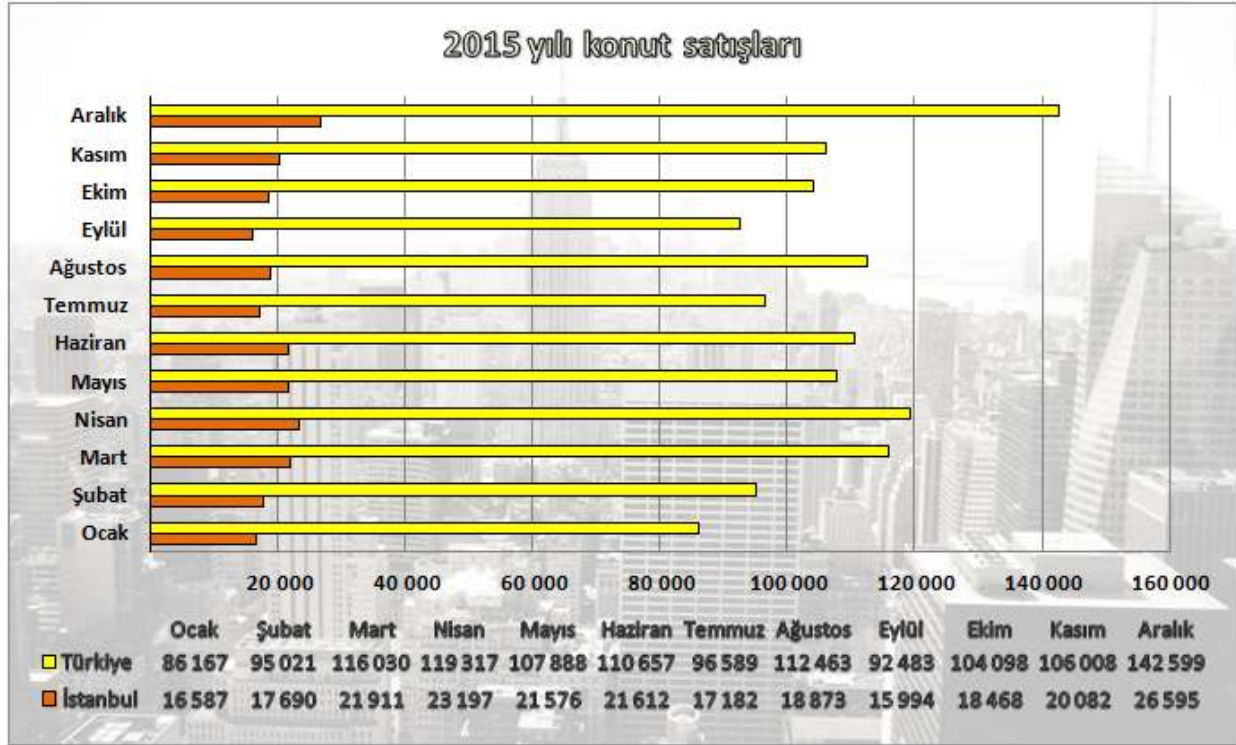


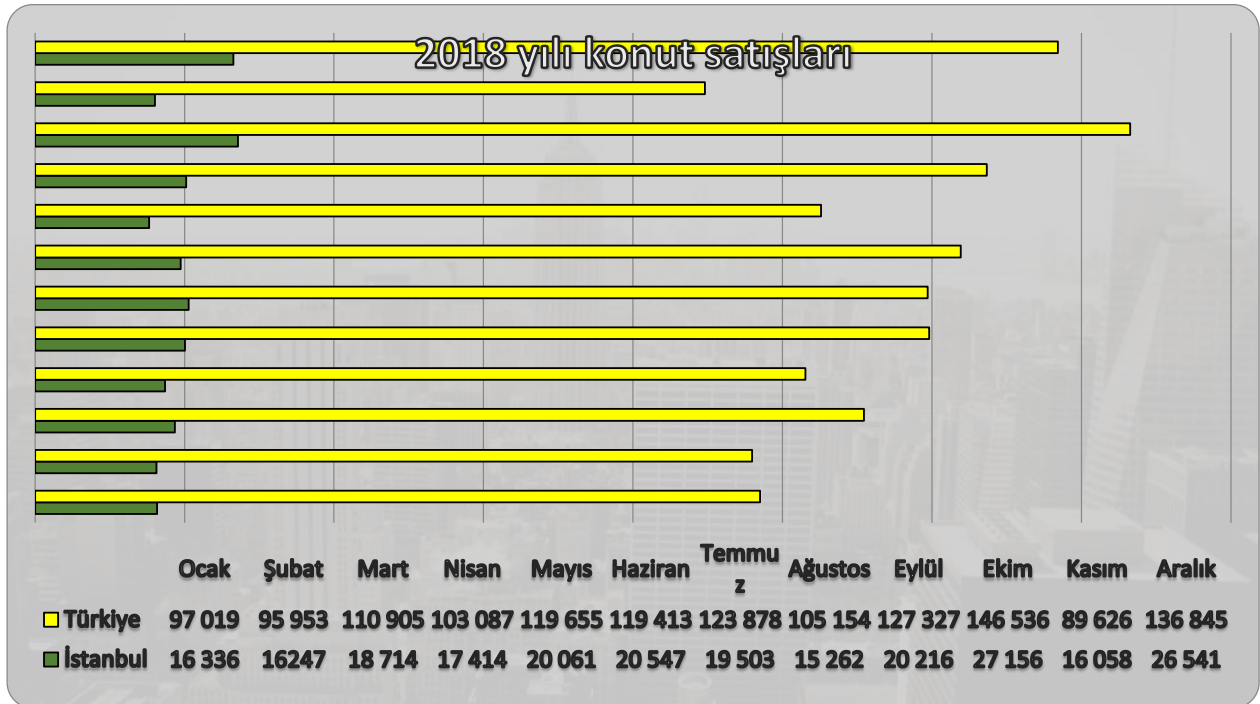
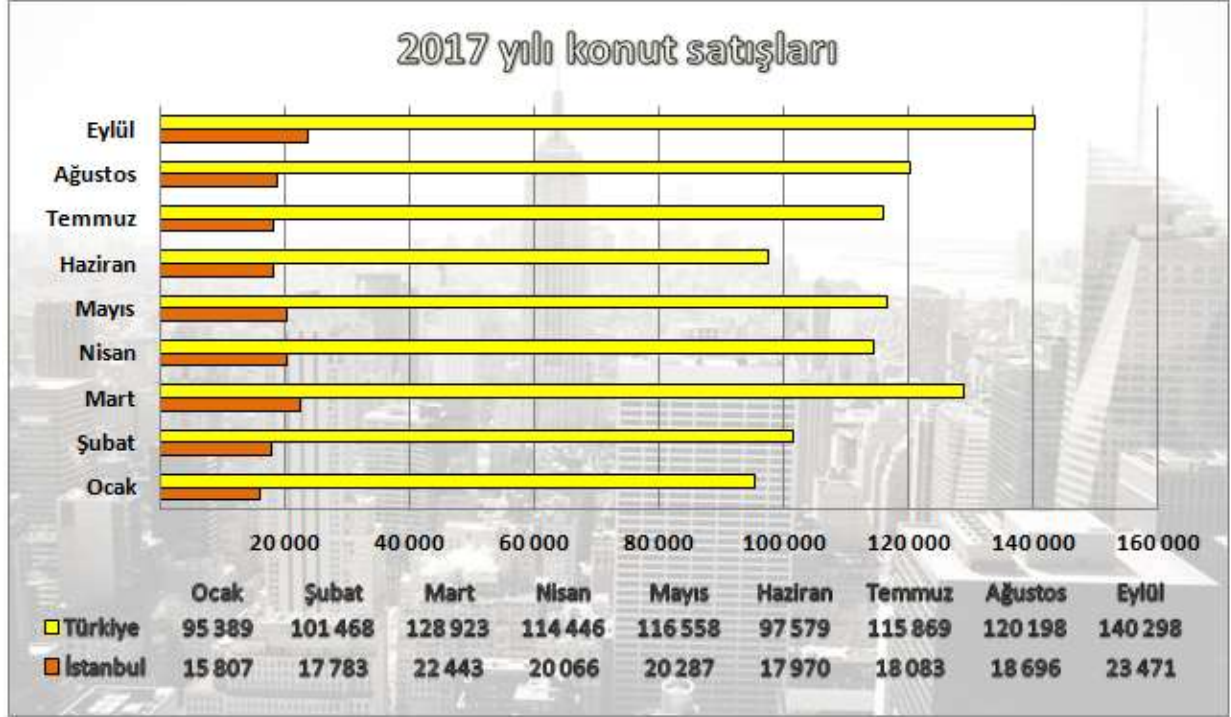


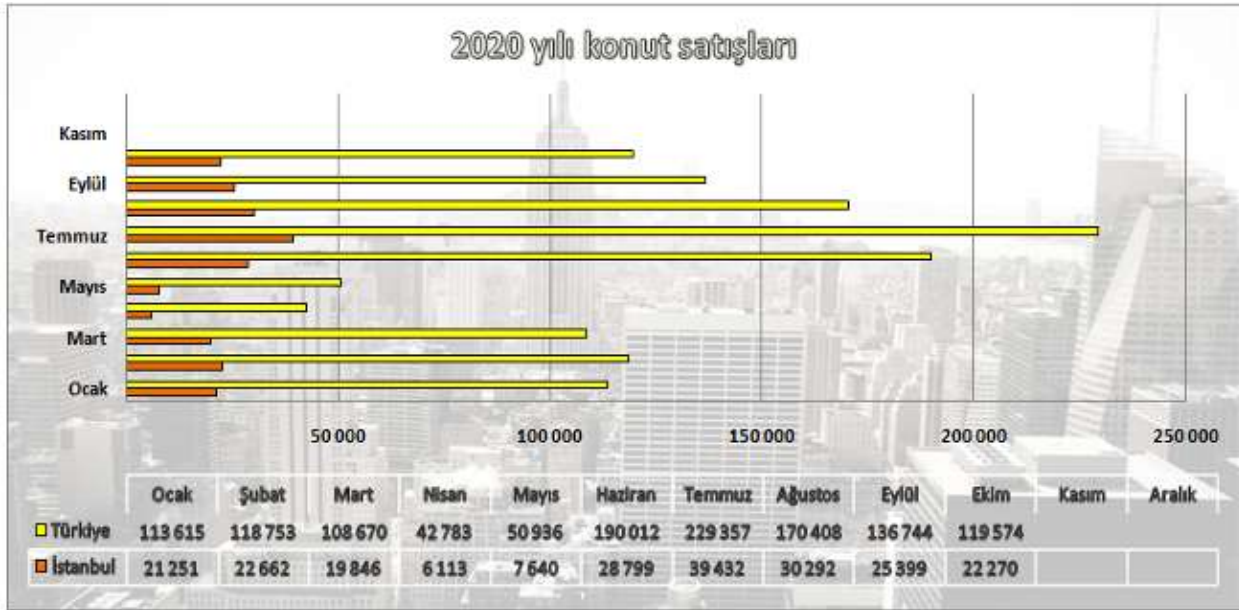
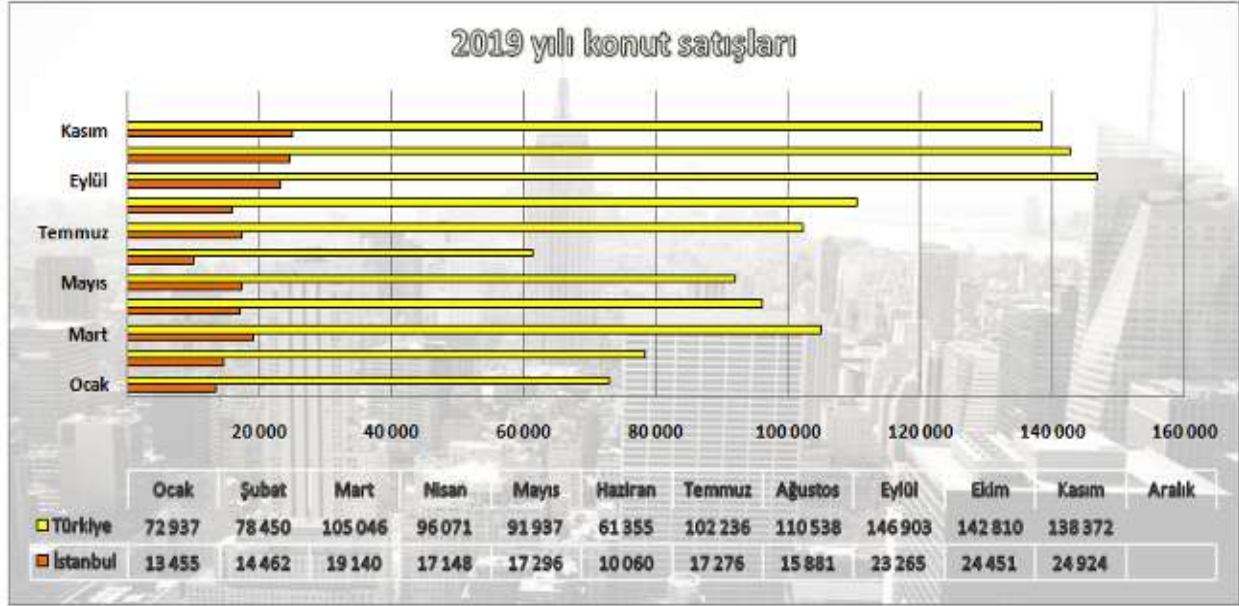
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır  
Kaynak: TÜİK











Kaynak: TÜİK

## **12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

### **Tehditler:**

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu atışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

## **12.7. Genel Konjktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi**

Covid-19 etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

Rapora konusu Elexia Levent Projesi yeni ve nitelikli konut projelerinin çokça yer aldığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Proje çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.



### 13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (\*)

<b>İNŞAAT TARZI</b>	B.A.K
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık
<b>YAPININ YAŞI</b>	İnşa Halinde
<b>KAT ADEDİ</b>	21 (6 Bodrum + Zemin + 14 Normal)
<b>KULLANIM ALANI</b>	<b>Bkz. Açıklamalar (**)</b>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>SU</b>	Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Mevcut (Doğalgaz)
<b>ASANSÖR</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ</b>	Mevcut /Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	Kapalı ve Açık Otopark Mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	<b>"Satılabilir"</b> özelliğine sahiptirler.

(\*) Yapının inşai özellikleri, inşai faaliyetler tamamlandığında mevcut olacaktır.

(\*\*) Taşınmazların kullanım alanları Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ve WEB Tapu sisteminde incelenen onaylı mimari projeleri üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların projedeki kullanım alanları "141.Açıklamalar" bölümündeki tabloda yer almaktadır.

## 14. AÇIKLAMALAR

### Parselin Fiziki Özellikleri:

- Elexia Levent Projesi 1068,72 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 6087 ada 13 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı yapılaşmaya sahip olup sanayi ve ticaret alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazların çevresinde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren betonarme binalar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar imar planında Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır.
- Projenin geliştirmesi; Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yapılmaktadır.
- Parselin amorf şeklinde dikdörtgen formuna yakın bir geometrik yapısı bulunmakta olup Harman Sokak'a 24 m., Çakmak Caddesi'ne 24 m., Arka Sokak'a 57 m. ve Azelya Sokak'a 62 m. dir.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

### Elexia Levent 1 Projesi:

- Elexia Levent Projesi 1 adet ayrı blokta, konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.
- Elexia Levent Projesi dahilinde 143 adet daire ve 4 adet iş yeri olmak üzere 146 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 1+1, 2+1 konut tipleri mevcut olacaktır.
- Mimari projesine göre binanın; 6. bodrum katında su deposu, tesisat hacmi, kazan dairesi, asansör holü, 2 adet yangın merdiveni ve otopark hacimleri, 5-4-3-2. bodrum katlarında otopark hacmi mevcuttur. 1. bodrum katında 2 adet tesisat hacmi, bay ve bayan WC hacimleri, sığınak hacmi, zemin katında 2 adet dükkan ve 1 adet dükkana ait depo, 1. normal katında 1 adet kapıcı dairesi, 1 adet dükkan ve daireler, 2. normal katında 1 adet dükkan ve daireler, normal katlarında daire yer almaktadır.
- Değerleme konusu 6087 ada 13 parsel üzerinde inşai çalışmaları devam eden yapının kat irtifakı kurulmuştur.
- Ekspertiz tarihi itibarıyla taşınmazların inşaat seviyesi yaklaşık %50 seviyesindedir.
- Rapor konusu 27 adet bağımsız bölümün genel özellikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	TERAS	MİMARİ PROPORSİYON
1	1+1	39,40	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
5	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
10	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
11	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
12	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
13	1+1	39,40	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
8	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
19	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
22	1+1	39,40	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
24	1+1	39,40	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
28	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
29	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
30	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
33	1+1	39,40	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
40	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
51	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
74	1+1	34,60	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
77	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
80	2+1	49,40	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, 2 Adet Oda ve Banyo+WC
81	2+1	47,20	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, 2 Adet Oda ve Banyo+WC
97	1+1	34,60	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
114	1+1	39,40	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
117	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
118	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
130	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
131	1+1	34,60	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo+WC
141	Dubleks 2+1	81,20	6	Antre, Salon, Mutfak Nişi, 2 Adet Oda, 2 Adet Banyo+WC ve Açık Teras

## 15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut durumda olduğu gibi konut+dükkan kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

## 16. DEĞERLENDİRME

### Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,</li><li>- Önemli bir kavşak noktasında yer alması,</li><li>- Parsel üzerinde yer alan sitenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması,</li><li>- Reklam kabiliyeti,</li><li>- Ticari alanları mevcudiyeti,</li><li>- Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması,</li><li>- TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması,</li><li>- Tamamlanmış altyapı,</li><li>- Tercih edilen bir bölgede yer alması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- İnşaatın devam ediyor olması,</li><li>- Mahalle kültürünü oluşturan 4-5 katlı bitişik nizam konutların içinde yer alması.</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Metro hattına yakın olması,</li><li>- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,</li><li>- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.</li></ul>

## 17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 17.1. 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve

pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayıllaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.



## **17.2. 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle 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 olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar 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 yansıtabilir.

### **17.3. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

- a) 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

## **18. FİYATLANDIRMA**

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### **18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklere dir.)

Elexia Levent Projesi bünyesinde yer alan 27 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.

## 18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

### Bölgede yer alan benzer projeler:

LEVENT LIFE REZİDANS

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ:</b> 154
<b>ARSA ALANI:</b> 950
<b>BLOK ADEDİ:</b> 2
<b>DAİRE SEÇENEKLERİ:</b> 1+1, 2+1, 3+1, 4+1
Proje bünyesinde 154 adet konut birim bulunmaktadır. Kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu, fitness merkezi ve sosyal tesis alanları gibi donatılar mevcuttur.

### İSTANBUL INN LEVENT



**BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ:** 130

**ARSA ALANI:** 1600

**BLOK ADEDİ:** 1

**DAİRE SEÇENEKLERİ:** 1+1, 2+1

Proje bünyesinde 130 konut bulunmaktadır. Kapalı otopark, fitness merkezi, sauna gibi donatılar mevcuttur.

### ALYA TERAS



**KONUT ADEDİ:** 129

**ARSA ALANI:** 1000

**BLOK ADEDİ:** 1

**DAİRE SEÇENEKLERİ:** 1+1, 2+1

Proje bünyesinde 129 konut bulunmaktadır. Kapalı otopark, fitness merkezi, sauna gibi donatılar mevcuttur.

## **Piyasa Bilgileri**

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### **Satılık Konut Emsalleri:**

#### **1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 283 72 73**

İstanbul Inn Levent Projesinde 8. katta yer alan 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 1.100.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 12.222,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 283 72 73**

İstanbul Inn Levent Projesinde 7. katta yer alan 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 765.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 13.250,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3-Emsal: Sahibi - SATILIK - 534 886 81 36**

İstanbul Inn Levent Projesinde 2. katta yer alan 35 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 510.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 14.571,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 280 17 55**

BLN Levent Projesinde 3. katta yer alan 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 590.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 14.750,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 217 57 77**

BLN Levent Projesinde 9. katta yer alan 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 700.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 14.000,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **6-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 293 93 64**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede rezidans içerisinde 4. katta yer alan 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 950.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 14.615,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **7-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 320 25 75**

Asİstanbul Projesinde 4. katta yer alan 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 580.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 14.500,-TL/m<sup>2</sup>)



## Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



## Emsal Analizi (Satılık Daire)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı		
<b>Konu Mülk</b>												<b>14.700</b>
		<b>Düz. Oranı</b>	<b>Alanı</b>	<b>Düz. Oranı</b>	<b>Lejant</b>	<b>Düz. Oranı</b>	<b>Durumu</b>	<b>Düz. Oranı</b>	<b>Durumu</b>	<b>Düz. Oranı</b>	<b>Düz. Oranı</b>	
<b>Emsal 1</b>	12.222	-10%	90	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	12.833
<b>Emsal 2</b>	13.250	-10%	60	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	13.913
<b>Emsal 3</b>	14.571	-10%	35	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	15.300
<b>Emsal 4</b>	14.750	-10%	40	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	15.488
<b>Emsal 5</b>	14.000	-10%	50	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	14.700
<b>Emsal 6</b>	14.615	-10%	65	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	15.346
<b>Emsal 7</b>	14.500	-10%	40	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	15.225

Emsaller yakınındaki benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %15 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır. Emsal analizi, rapor konusu 81 nolu daire dikkate alınarak belirlenmiş olup diğer taşınmazlar için ayrı ayrı şerefiyelendirme yapılarak kıymet takdiri yapılmıştır.

## Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre "Elexia Levent Projesi" bünyesinde yer alan rapor konusu 27 adet bağımsız bölümün mevcut tamamlanma seviyesi ve tamamlanması durumundaki değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuş olup bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri rapor ekindeki tabloda mevcuttur.

AÇIKMALAR	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İTİBARIYLA TOPLAM HALİHAZIR DURUM DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)
27 Adet Bağımsız Bölüm	10.240.000	15.760.000

### 18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise emsal bilgilerinde yer alan satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m<sup>2</sup> emsal değeri: 13,987 TL;

Ortalama m<sup>2</sup> emsal kira değeri: 61,17 TL/m<sup>2</sup>

Satış Değeri / Kira Değeri: 13.987 / 61,17  $\cong$  229 Ay /12 Ay = 19,08 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 19,08 = % 5,24 olarak belirlenmiştir.

## **Kiralık Konut Emsaller**

### **1-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 321 00 77**

Asİstanbul Projesinde 2. katta yer alan 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 3.250,00 TL bedelle kiralıktır.  
(~ 65,-TL/m<sup>2</sup>)

### **2-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 282 77 07**

Asİstanbul Projesinde 10. katta yer alan 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 2.500,00 TL bedelle kiralıktır. (~ 62,-TL/m<sup>2</sup>)

### **3-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 909 48 86**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede rezidans içerisinde 4. katta yer alan 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 4.500,00 TL bedelle kiralıktır. (~ 64,-TL/m<sup>2</sup>)

### **4-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 507 956 43 72**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede rezidans içerisinde 3. katta yer alan 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 3.500,00 TL bedelle kiralıktır. (~ 58,-TL/m<sup>2</sup>)

### **5-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 533 778 34 38**

Greenmowx Rezidans içerisinde 10. katta yer alan 45 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 2.800,00 TL bedelle kiralıktır. (~ 62,-TL/m<sup>2</sup>)

### **6-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 533 778 34 38**

Greenmowx Rezidans içerisinde 1. katta yer alan 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 2.800,00 TL bedelle kiralıktır. (~ 56,-TL/m<sup>2</sup>)

## **Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Konut Emsalleri):**





### Emsal Analizi (Kiralık Daire)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu		
Emsal 1	65,00	-10%	50	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	68
Emsal 2	62,00	-10%	40	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	65
Emsal 3	64,00	-10%	70	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	67
Emsal 4	58,00	-10%	60	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	61
Emsal 5	62,00	-10%	45	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	65
Emsal 6	56,00	-10%	50	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	59

Emsaller yakınındaki benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %15 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

### Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle **"Elexia Levent Projesi"** bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık kira değerleri blok ve fonksiyon bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuş ve yukarıda belirtilen kapitalizasyon oranları itibarıyla kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan aylık kira değerleri ise rapor ekinde dir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TAKDİR OLUNAN TAMAMLANMIŞ DURUM DEĞERİ (TL)	MEVCUT İNŞAİ SEVİYESİ İTİBARIYLA DURUM DEĞERİ (TL)
27	1.040,00	68.050	816.600	5,24%	15.584.000	7.792.000

## 19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

#### Tamamlanması Durumunda Değeri:

LEVENT ELEXİA PROJESİNDE YER ALAN 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	15.760.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	15.584.000

**Ancak nihai değer olarak** (taşınmazların halihazır fiziksel durumu, henüz oturma başlamamış olması sebepleriyle gelir getirmemesi dikkate alınarak) "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

#### Halihazır Durum Değeri:

Projenin halihazır durum değerinin tespiti kullanılması mümkün olan iki yöntemle belirlenmiştir.

LEVENT ELEXİA PROJESİNDE YER ALAN 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYELERİ İTİBARIYLA TOPLAM HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	10.240.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	7.792.000

Ancak yine de gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığından nihai değer için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri **10.240.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu bağımsız bölümler için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuş olup takdir olunan kira bedellerinin nitelik bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
27	1.040,00	68.050	816.600



### **19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

### **19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde haciz şerhleri mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.-1/J Maddesi (Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.) hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkinin halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

### **19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

### **19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmazlar için bu madde kullanılmamıştır.

### **19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

### **19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Değerlemesi yapılan taşınmazların Yapı Ruhsatı mevcut olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. Bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuş, kat irtifakı kurulmuş olup, inşaat devam etmektedir.

### **19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Taşınmazların yer aldığı proje için 27.07.2020 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olup inşaatı devam etmektedir.

### **19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c), (d) ve (r) bentleri:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmazlar şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Levent Elexia projesinde yer alan 27 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konularına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

**A. Halihazır durumları itibariyle arsa payları dahil toplam değeri için;**

**10.240.000,-TL** (Onmilyonikiyüzkırkbin Türk Lirası);

(10.240.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (\*) ≅ **1.380.000,-USD**)

(10.240.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (\*) ≅ **1.123.000,-Euro**)

**B. Tamamlanmaları durumundaki arsa payları dahil toplam değeri için ise;**

**15.760.000,-TL** (Onbeşmilyonyediyüzaltmışbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(15.760.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (\*) ≅ **2.124.000,-USD**)

(15.760.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (\*) ≅ **1.729.000,-Euro**)

(\*) 31.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,- USD = 7,4194 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Projenin (27 adet bağımsız bölümün) halihazır durumuyla KDV dahil değeri 10.342.400,-TL ; tamamlanmış haldeki KDV dahil değeri ise 15.917.600,-TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İşbu rapor, **YEŞİL Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2021  
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

Saygılarımızla,  
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.**

**Eki:**

- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları
- Proje
- İmar Yazısı
- İmar Paftası
- Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- İnşaat Seviye Tablosu
- Takbis Belgesi
- Satış Vadi Sözleşmesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

**M. Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Ercan MEŞE**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 406154)