

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2020



KÖY Projesi 3.Etap
Sarıyer / İSTANBUL

2020/0477

02.12.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 02.12.2020 tarihinde, 2020/0477 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerleme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	30.11.2020
RAPOR TARİHİ	02.12.2020
RAPOR NO	2020/0477
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Zekeriyaköy Mahallesi 1790/4 no.lu ada/parsel üzerinde yer alan Köy Projesi 3.Etap Sarıyer / İSTANBUL
KOORDİNLARI	41.1983° , 29.0334°
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki parselin TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 3.2. bölümünde detayları aktarılmıştır
İMAR DURUMU	Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 14.08.2013 tasdik tarihli "1/1000 Ölçekli Sarıyer, Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 3.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Köy 3. Etap Projesi'nin mevcut durumda toplam değeri, tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 248 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	128.670.000,00	16.475.032,01
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	151.830.600,00	19.440.537,77
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	520.818.903,00	66.686.159,15

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,81- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	10
3.1.	Çevre ve Konum	10
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	11
3.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	11
3.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	12
3.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	17
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	17
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	17
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	17
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	19
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	23
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	23
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	23
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	23
3.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	24
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	25

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	26
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	26
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	26
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	27
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	28
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	29
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	31
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	31
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	33
5.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	36
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	42
5.4.1	İstanbul İli.....	42
5.4.2.	Sarıyer İlçesi	44
5.4.3.	Zekeriyaköy Mahallesi.....	46
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	47
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	47
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti	50
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti	51
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	51
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	54
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	54
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler ..	55
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	55
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş.....	55
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	56

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından 02.12.2020 tarihinde 2020/0477 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi 1790 ada 4 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Köy Projesi 3.Etap'ın mevcut durumu itibariyle değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile birlikte proje kapsamındaki 248 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 02.11.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanan değerlendirme raporları, rapor eklerinde sunulmuştur.

BÖLÜM 2 **ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi 1790 ada 4 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Köy Projesi 3.Etap'ın mevcut durumu itibariyle değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile birlikte proje kapsamındaki 248 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Çevre ve Konum

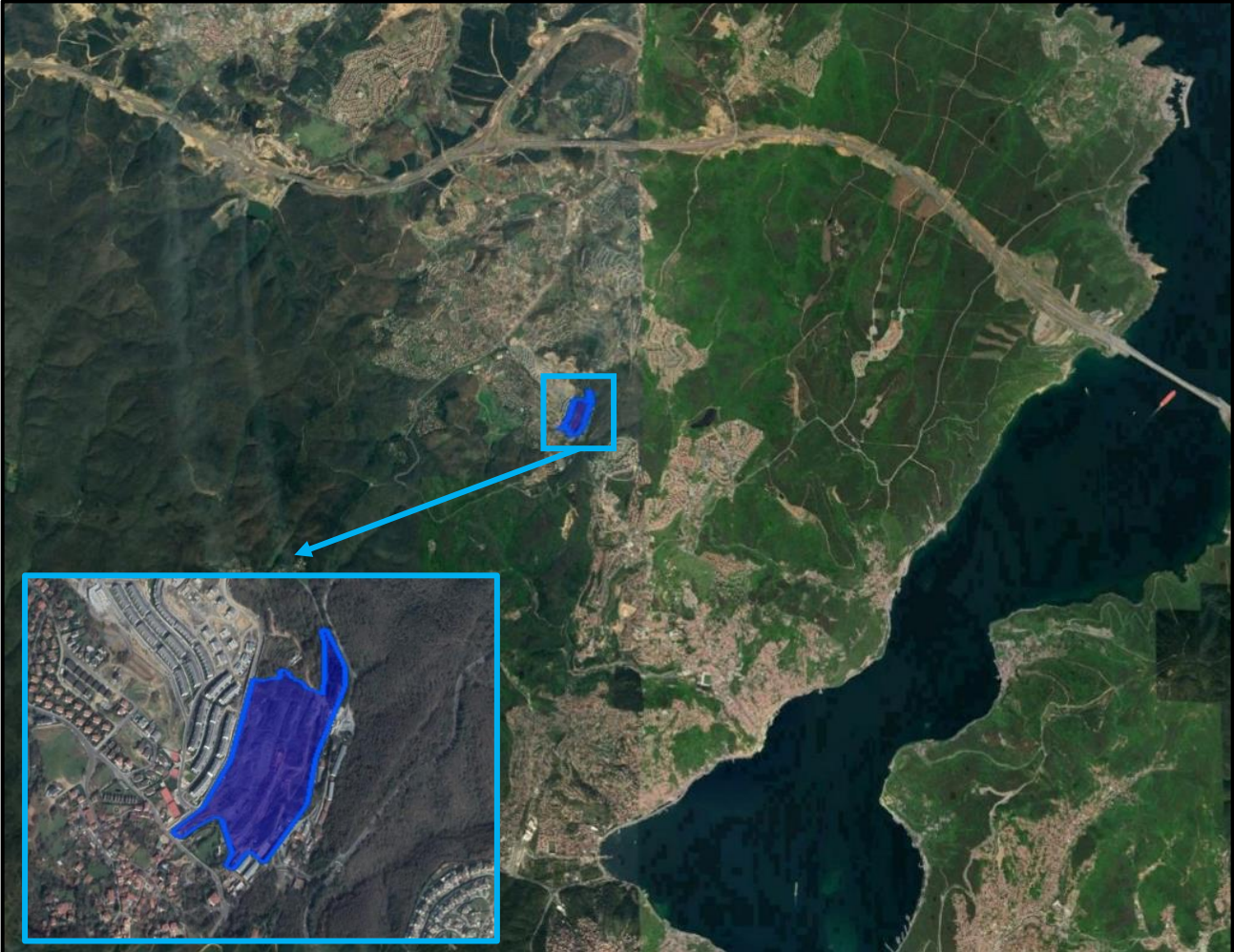
İş bu rapor, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içerisindeki 1790 ada 4 nolu parsel üzerinde yer alan Köy Projesi 3. Etap'ı kapsamaktadır.

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer alan Sarıyer, kuzeyde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile komşudur.

Parsele bölgenin ana ulaşım arterlerinden Kilyos Caddesi üzerinden sırasıyla Zekeryaköy Caddesi ve Prof. Dr. Gazi Yaşargil Caddeleri takip edilerek ulaşılır.

Rapora konu parsel üzerinde inşaatının devam ettiği Köy Projesi 3.Etap, Sarıyer-Çayırbaşı Tüneli'ne yaklaşık 3,5 km., ve yeni açılacak olan 3. Köprü ile Kuzey Marmara Otoyolu'na 3 km., 3. Hava Limanı'na 10 km., Sarıyer Belediyesi'ne 9,5 km., Maslak'a da 13 km. mesafede yer almaktadır.

Parselin bulunduğu alan çevresinde ormanlık alanlar, Rumeli Konakları, Feronia Evleri, Terrace Plus, Merkez Zekeriyaköy Evleri, Sharman Zekariyaköy Evleri, Eczacıbaşı Ormanada Sitesi, Gülnar Koru Evleri, Terrace Vadi Evleri gibi villa yoğunluklu siteler ile British International School, Koç Üniversitesi ve Doğa Koleji gibi özel eğitim kurumları bulunmaktadır.



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu 1790 ada 4 nolu parsel üzerinde henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre konu parselin mülkiyet bilgileri sunulmuştur.

SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
HİSSESİ	:	1/1
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Sarıyer
MAHALLESİ	:	Zekeriyaköy
ADA/PARSEL	:	1790/4
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	79.215,81
CİLT/SAYFA NO	:	51/5030
TARİH	:	03.07.2014
YEVMIYE NO	:	6194

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje bünyesindeki 248 adet bağımsız bölümün değer tespit çalışması tarafımıza sunulan onaylı bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste raporumuz ekinde sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

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

Beyanlar Bölümü:

- *III. Derecede doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulunun 19/06/2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ve istanbul III numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunun 20/06/1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde koruma bölge kurulundan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye)*
- *6771 sayılı kanunun şumulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir.15/02/1960 ta. 315 yev. (15.02.1960 tarih ve 315 yevmiye)*
- *Diğer (Konusu: Doğal Sit Alanında kalmakta olup, konuya ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetki olduğunu bildirilmiştir.) Tarih: 05/06/2020 Sayı: E.378468 (05.06.2020 Tarih ve 378468 Yevmiye)*

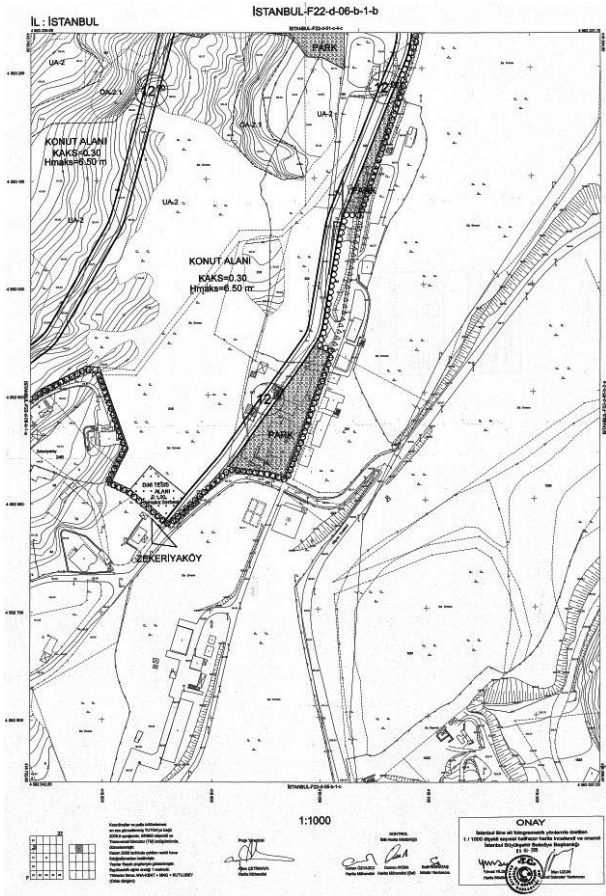
Parsel üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır. Yalnızca parseller üzerinde geliştirilen proje için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayına sunulması şartı bulunmaktadır. III. Derece doğal sit alanında kalmasıyla ilgili; 05.06.2020 Tarih 378468 yevmiye numaralı beyan kaydıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkili olduğu tapu kütüğüne işlenmiştir.

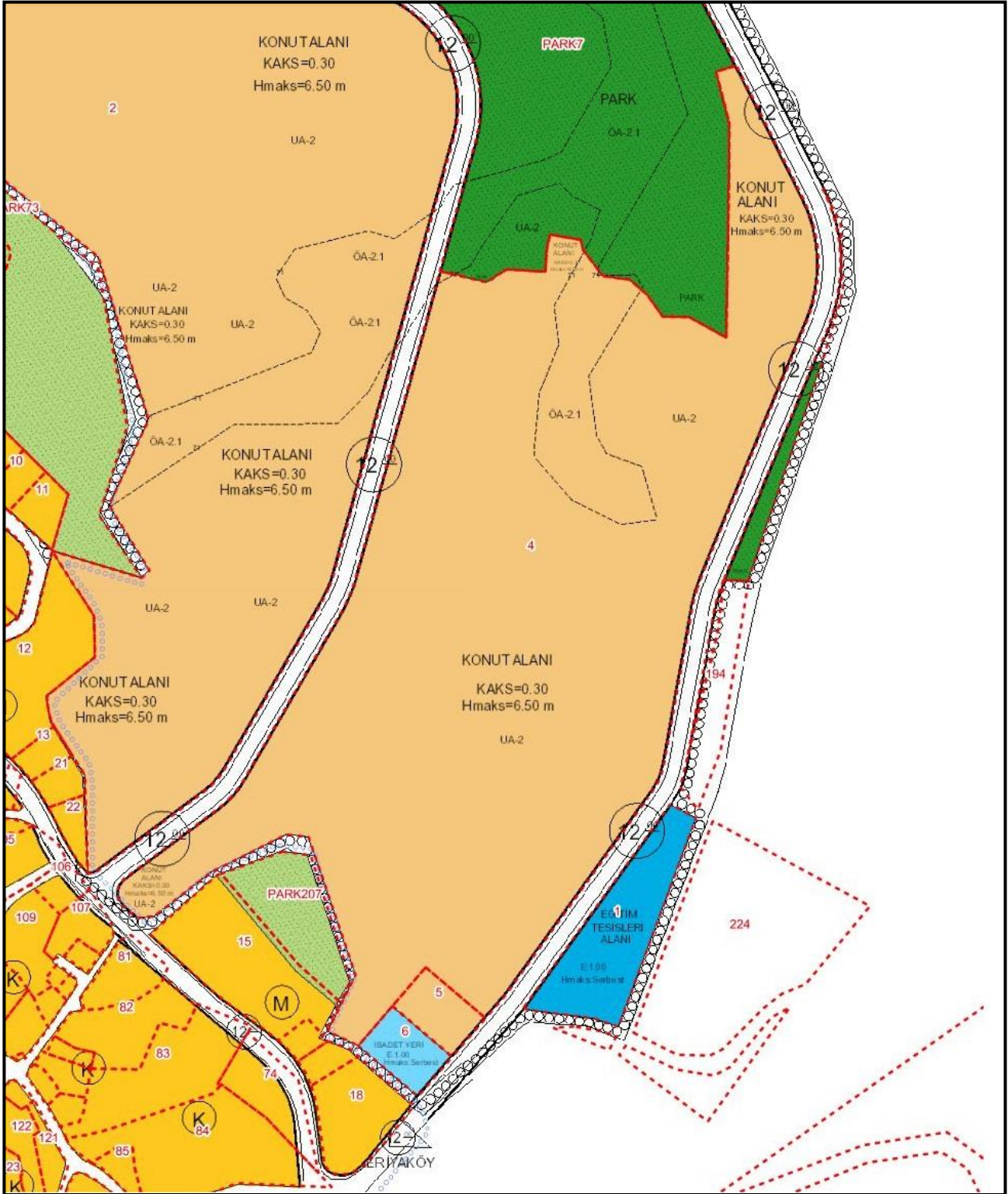
Rapor konusu projenin gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 14.08.2013 tasdik tarihli "1/1000 Ölçekli Sarıyer, Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. Bu plan kapsamında rapor konusu parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1790/4	79.215,81	Konut	Emsal: 0,30 / Hmaks: 6,50





**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY TOPLU KONUT ALANI
KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI (14.08.2013 T.T.)**

GENEL HÜKÜMLER

1. 3. DERECE DOĞAL SİT ALANINDA BULUNAN ZEKERİYAKÖY TOPLU KONUT ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN RAPORU, PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. TÜM FONKSİYON ALANLARINDA BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI AŞAĞIDAKİ KRİTERLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. YOLDAN CEPHE ALAN BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILACAK, GERİ KALAN BİNALAR TABİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİLECEK ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALACAKLARDIR.
4. BODRUM KATLARDAN PENCERE SERBEST OLUP DERİNLİĞİ 1.20 METREYİ, CEPHESİ BİNA CEPHESİNİN 1/3' ÜNÜ GEÇMEYEN KURANGLEZLER YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDAN YAN VE ARKA CEPHEYE GİRİŞ VE ÇIKIŞ YAPILABİLİR.
5. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYLARI, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI, ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BU HUSUSLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR.
6. PLAN BÜTÜNÜNDE GELENEKSEL MİMARİ UYGULAMALARINA İMKAN TANINMASI AMACIYLA SAÇAK GENİŞLİKLERİ 1,5M'YE KADAR UZATILABİLİR. ANCAK SAÇAK BOYUNUN UZATILDIĞI DURUMLARDA PARAPET YAPILAMAZ.
7. PLAN BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BİR BODRUM KAT EMSALE DAHİL OLMAYIP İSKAN EDİLEBİLİR.

8. YÜKSEKLİĞİ 5 M'Yİ GEÇMEYEN %45'E KADAR EĞİMLİ ÇATILAR VE/VEYA TERAS ÇATI, YEŞİL ÇATI YAPILABİLİR. ÇATI ARASINDA KALAN HACİMLER BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILMAMAK KAYDI İLE YAPILACAK ÇATI ARASI PİYESİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
 9. PLANLAMA ALANINDA UYGUN NOKTALARDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTI İLE HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ (HELİPORT ALANI VE YÜKSELTİLMİŞ HELİPORT ALANI) YAPILABİLİR.
 10. AVRUPA YAKASI MİKROBÖLGELEME PROJESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
 11. 5378 SAYILI "ÖZÜRLÜLER VE BAZI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
- 12. KONUT ALANLARI**
- 12.1.BU ALANLARDA YAPILAŞMA DEĞERİ $KAKS=0,30$ $H_{maks}=6.50$ M'DİR. MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. EMSAL NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESPLANACAKTIR.
- 13. TİCARET+KONUT ALANLARI**
- 13.1.BU ALANLARDA YAPILAŞMA DEĞERİ $KAKS=0,80$ $H_{maks}=9.50$ M'DİR. MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. İNŞAAT ALANI NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. BU ALANLARDA KONUT, TİCARET, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM MERKEZİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, V.B. SOSLAY KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, BÜRO, İŞHANI, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, ÖZEL HASTANELER, ÖZEL EĞİTİM ALANLARI, KATLI OTOYOL YAPILABİLİR. BU ALANDA YAPILACAK BİNALARDA ZEMİN VE BODRUM KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
- 13.2.TİCARET + KONUT PARSELLERİNDE TASARIM, ENERJİ VERİMLİLİĞİ VE ÇEVREYE UYUMLULUK YÖNÜNDEN ULUSAL VEYA ULUSLARARASI

DEĞERLENDİRME KURULUŞLARINDAN EN AZ BİR 'YEŞİL BİNA' VEYA 'SÜRDÜRÜLEBİLİR TASARIM' SERTİFİKASI ALINACAKTIR.

14. ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI

14.1.ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANINDA E=1.00 H=SERBEST'TİR. MİMARİ AVAN PTOJE İLE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YAPI YÜKSEKLİĞİ VE BLOK EBATLARI MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

15. DONATI ALANLARI

15.1.İBADET YERİ, SAĞLIK TESİS (A.S.M.) ALANI, EĞİTİM TESİSLERİ ALANI VE TEKNİK ALTYAPI ALANINDA E=1.00 H=SERBEST'TİR. MİMARİ AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YAPI YÜKSEKLİĞİ VE EBATLARI MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

15.2.EĞİTİM TESİSLERİ ALANINDA EĞİTİM İLE İLGİLİ OLARAK NE TÜR BİR TESİSİN YAPILACAĞINA İLGİLİ KURUM KARAR VERECEKTİR.

16. PARK ALANLARI, JEOLJİK YAPISI VE BİTKİ ÖRTÜSÜ NEDENİYLE SEÇİLMİŞ ALANLAR OLUP, BU ALANLARDA TABİAT VARLIKLARI KORUMA KOMİSYONU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA REKREATİF AMAÇLI GÜNÜBİRLİK GEÇİCİ YAPILAR DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ.

17. PLAN ALANINDAKİ YOLLARIN KOMŞULUĞUNDAKİ PLANLARDA GÖSTERİLEN YOLLARA BAĞLANTISI VE FİİLİ DURUM DİKKATE ALINMAK ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

18. AVAN PROJELER TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULANAMAZ.

19. İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. UYGULAMA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

3.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsel imar uygulaması işlemi ile 27.09.2012 tarih ve 7277 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. Daha sonra parsel, 03.07.2014 yılında satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Rapor konusu parselin son üç yılda mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu parsel, hâlihazırda 14.08.2013 tasdik tarihli “**1/1000 Ölçekli Sarıyer, Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı**” sınırlarında kalmaktadırlar.

Bir önceki 13.03.2012 tarih ve 1769 sayılı Bakanlık Olur’u ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. 13.03.2012 tarihli plan ilk plan olup parselin daha önce plansız alanda kaldığı bilgisi alınmıştır.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede rapor konusu parselin son üç yılda imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

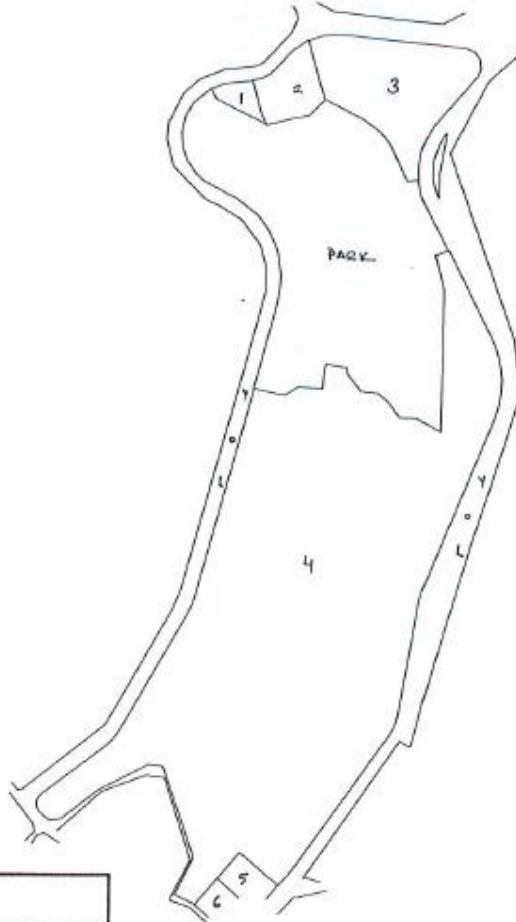
3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsel, imar uygulaması işleminden oluşmuştur. Aşağıda tablo halinde hangi kadastral parselden geldiği belirtilmiştir.

Ada/Parsel	İşlem Gördüğü Kadastral Parseller
1790/4	180-181-184-195-197-217-219-220-221

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

İli : İSTANBUL İlçesi : SARIYER Köyü/Mah. : ZEKERİYAKÖY Fen No : 904	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde			Ha	m ²	dm ²
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No			
	F22d 01c4c F22d 06 b1b		1790	1 3 4	-	-	7	795 3188 9215	72 44 81



Kesilen Harcın	
Tarih	
No.	RESMİ

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden		Tasdik Eden	
Ünvanı	Teknisyen	Kont.Müh./Memuru		Kadastro Müdürü	
Adı ve Soyadı	Ali İhsan KILGİK	Ömer Erdener ATALAN		Selahattin MERMER	
Tarih	17.10.2012	Kontrol Mühendisi 17.10.2012		Harita Yüksek Müh. 17.10.2012	
İmza/Mühür					

Ambar Stok No : 28

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Ziraat Matbaacılık A.Ş. Ankara - 2002

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu 1790 ada 4 parsel üzerindeki yapılar için yeni yapı ruhsatları ve tadilat ruhsatları alınmıştır. Aşağıda bu parsel bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsatları ve tadilat ruhsatları tip blok bazında sunulmuştur.

A Bloklar

1790 ADA 4 PARSEL												
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihli	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi	
1	A 1	Tadilat	16.7.2020	36	29.9.2017	150/6	Mesken	1	587.03	VI B	3	
2	A 2	Yeni Yapı	16.7.2020	36/1	-	-	Mesken	1	587.03	VI B	3	
3	A 3	Tadilat	16.7.2020	36/2	29.9.2017	150/7	Mesken	1	587.03	VI B	3	
4	A 4	Tadilat	16.7.2020	36/3	29.9.2017	150/8	Mesken	1	587.03	VI B	3	
5	A 5	Yeni Yapı	16.7.2020	36/4	-	-	Mesken	1	587.03	VI B	3	
6	A 6	Yeni Yapı	16.7.2020	36/5	-	-	Mesken	1	587.03	VI B	3	
7	A 7	Tadilat	16.7.2020	36/6	6.7.2015	53/32	Mesken	1	587.03	VI B	3	
8	A 8	Yeni Yapı	16.7.2020	36/7	-	-	Mesken	1	587.03	VI B	3	
9	A 9	Tadilat	16.7.2020	36/8	6.7.2015	53/26	Mesken	1	587.03	VI B	3	
10	A 10	Tadilat	16.7.2020	36/9	6.7.2015	53/31	Mesken	1	587.03	VI B	3	
11	A 11	Tadilat	16.7.2020	36/10	29.9.2017	150/13	Mesken	1	587.03	VI B	3	
12	A 12	Yeni Yapı	16.7.2020	36/11	-	-	Mesken	1	587.03	VI B	3	
13	A 13	Tadilat	16.7.2020	36/12	6.7.2015	53/25	Mesken	1	587.03	VI B	3	
14	A 14	Tadilat	16.7.2020	36/13	29.9.2017	150/14	Mesken	1	587.03	VI B	3	
15	A 15	Tadilat	16.7.2020	36/14	6.7.2015	53/24	Mesken	1	587.03	VI B	3	
16	A 16	Yeni Yapı	16.7.2020	36/15	-	-	Mesken	1	587.03	VI B	3	
17	A 17	Yeni Yapı	16.7.2020	36/16	-	-	Mesken	1	587.03	VI B	3	
									17	9,979.51		

B Bloklar

1790 ADA 4 PARSEL											
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihli	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
18	B 1	Tadilat	16.7.2020	36/17	6.7.2015	53/36	Mesken	1	355.74	IV B	3
19	B 2	Yeni Yapı	16.7.2020	36/18	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3
20	B 3	Tadilat	16.7.2020	36/19	6.7.2015	53/35	Mesken	1	354.09	IV B	3
21	B 4	Yeni Yapı	16.7.2020	36/20	-	-	Mesken	1	355.74	IV B	3
22	B 5	Tadilat	16.7.2020	36/21	6.7.2015	53/34	Mesken	1	354.09	IV B	3
23	B 6	Yeni Yapı	16.7.2020	36/22	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3
24	B 7	Yeni Yapı	16.7.2020	36/23	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3
25	B 8	Tadilat	16.7.2020	36/24	6.7.2015	53/33	Mesken	1	354.09	IV B	3
26	B 9	Tadilat	16.7.2020	36/25	6.7.2015	53/30	Mesken	1	355.74	IV B	3

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihli	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi	
27	B 10	Yeni Yapı	16.7.2020	36/26	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
28	B 11	Yeni Yapı	16.7.2020	36/27	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
29	B 12	Yeni Yapı	16.7.2020	36/28	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
30	B 13	Yeni Yapı	16.7.2020	36/29	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
31	B 14	Yeni Yapı	16.7.2020	36/30	-	-	Mesken	1	355.74	IV B	3	
32	B 15	Tadilat	16.7.2020	36/31	9.7.2015	53/29	Mesken	1	354.09	IV B	3	
33	B 16	Yeni Yapı	16.7.2020	36/32	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
34	B 17	Tadilat	16.7.2020	36/33	29.9.2017	150/10	Mesken	1	355.74	IV B	3	
35	B 18	Yeni Yapı	16.7.2020	36/34	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
36	B 19	Tadilat	16.7.2020	36/35	29.9.2017	150/11	Mesken	1	354.09	IV B	3	
37	B 20	Yeni Yapı	16.7.2020	36/36	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
38	B 21	Tadilat	16.7.2020	36/37	29.9.2017	150/12	Mesken	1	354.09	IV B	3	
39	B 22	Yeni Yapı	16.7.2020	36/38	-	-	Mesken	1	355.74	IV B	3	
40	B 23	Tadilat	16.7.2020	36/39	6.7.2015	53/28	Mesken	1	354.09	IV B	3	
41	B 24	Yeni Yapı	16.7.2020	36/40	-	-	Mesken	1	354.09	IV B	3	
42	B 25	Tadilat	16.7.2020	36/41	6.7.2015	53/27	Mesken	1	355.74	IV B	3	
43	B 26	Tadilat	16.7.2020	36/42	6.7.2015	53/20	Mesken	1	355.74	IV B	3	
44	B 27	Tadilat	16.7.2020	36/43	6.7.2015	53/18	Mesken	1	355.74	IV B	3	
45	B 28	Tadilat	16.7.2020	36/44	6.7.2015	53	Mesken	1	355.74	IV B	3	
46	B 29	Tadilat	16.7.2020	36/45	6.7.2015	53/13	Mesken	1	355.74	IV B	3	
47	B 30	Tadilat	16.7.2020	36/46	6.7.2015	53/10	Mesken	1	355.74	IV B	3	
									30	10642.5		

C Bloklar

1790 ADA 4 PARSEL											
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihli	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
48	C 1	Tadilat	16.7.2020	36/47	6.7.2015	53/49	Mesken	1	341.5	IV B	3
49	C 2	Tadilat	16.7.2020	36/48	6.7.2015	53/61	Mesken	1	341.5	IV B	3
50	C 3	Tadilat	16.7.2020	36/49	6.7.2015	53/48	Mesken	1	341.5	IV B	3
51	C 4	Tadilat	16.7.2020	36/50	6.7.2015	53/47	Mesken	1	341.5	IV B	3
52	C 5	Tadilat	16.7.2020	36/51	6.7.2015	53/46	Mesken	1	341.5	IV B	3
53	C 6	Tadilat	16.7.2020	36/52	6.7.2015	53/54	Mesken	1	341.5	IV B	3
54	C 7	Tadilat	16.7.2020	36/53	6.7.2015	53/58	Mesken	1	341.5	IV B	3
55	C 8	Tadilat	16.7.2020	36/54	6.7.2015	53/45	Mesken	1	341.5	IV B	3
56	C 9	Tadilat	16.7.2020	36/55	29.9.2017	150/3	Mesken	1	341.5	IV B	3
57	C 10	Tadilat	16.7.2020	36/56	29.9.2017	150/4	Mesken	1	341.5	IV B	3
58	C 11	Tadilat	16.7.2020	36/57	29.9.2017	150/5	Mesken	1	341.5	IV B	3
59	C 12	Yeni Yapı	16.7.2020	36/58	-	-	Mesken	1	341.5	IV B	3

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
60	C 13	Tadilat	16.7.2020	36/59	6.7.2015	53/44	Mesken	1	341.5	IV B	3
61	C 14	Tadilat	16.7.2020	36/60	6.7.2015	53/43	Mesken	1	341.5	IV B	3
62	C 15	Tadilat	16.7.2020	36/61	6.7.2015	53/42	Mesken	1	341.5	IV B	3
63	C 16	Tadilat	16.7.2020	36/62	6.7.2015	53/53	Mesken	1	341.5	IV B	3
64	C 17	Tadilat	16.7.2020	36/63	6.7.2015	53/41	Mesken	1	341.5	IV B	3
65	C 18	Tadilat	16.7.2020	36/64	6.7.2015	53/40	Mesken	1	341.5	IV B	3
66	C 19	Tadilat	16.7.2020	36/65	6.7.2015	53/39	Mesken	1	341.5	IV B	3
67	C 20	Tadilat	16.7.2020	36/66	6.7.2015	53/38	Mesken	1	341.5	IV B	3
68	C 21	Tadilat	16.7.2020	36/67	6.7.2015	53/37	Mesken	1	341.5	IV B	3
69	C 22	Yeni Yapı	16.7.2020	36/68	-	-	Mesken	1	341.5	IV B	3
								22	7513		

D Bloklar

1790 ADA 4 PARSEL											
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
70	D 1	Tadilat	16.7.2020	36/69	6.7.2015	53/23	Mesken	1	286.33	IV B	3
71	D 2	Yeni Yapı	16.7.2020	36/70	-	-	Mesken	1	285.77	IV B	3
72	D 3	Tadilat	16.7.2020	36/71	6.7.2015	53/9	Mesken	1	286.33	IV B	3
73	D 4	Tadilat	16.7.2020	36/72	6.7.2015	53/5	Mesken	1	286.33	IV B	3
74	D 5	Tadilat	16.7.2020	36/73	6.7.2015	53/11	Mesken	1	286.33	IV B	3
75	D 6	Yeni Yapı	16.7.2020	36/74	-	-	Mesken	1	286.33	IV B	3
76	D 7	Tadilat	16.7.2020	36/75	6.7.2015	53/12	Mesken	1	286.33	IV B	3
77	D 8	Tadilat	16.7.2020	36/76	6.7.2015	53/14	Mesken	1	286.33	IV B	3
78	D 9	Yeni Yapı	16.7.2020	36/77	-	-	Mesken	1	285.77	IV B	3
79	D 10	Tadilat	16.7.2020	36/78	6.7.2015	53/15	Mesken	1	286.33	IV B	3
80	D 11	Tadilat	16.7.2020	36/79	6.7.2015	53/16	Mesken	1	286.33	IV B	3
81	D 12	Tadilat	16.7.2020	36/80	6.7.2015	53/17	Mesken	1	285.77	IV B	3
82	D 13	Yeni Yapı	16.7.2020	36/81	-	-	Mesken	1	286.33	IV B	3
83	D 14	Tadilat	16.7.2020	36/82	6.7.2015	53/16	Mesken	1	286.33	IV B	3
84	D 15	Tadilat	16.7.2020	36/83	6.7.2015	53/64	Mesken	1	286.33	IV B	3
85	D 16	Tadilat	16.7.2020	36/84	6.7.2015	53/21	Mesken	1	286.33	IV B	3
86	D 17	Tadilat	16.7.2020	36/85	6.7.2015	53/22	Mesken	1	285.77	IV B	3
87	D 18	Yeni Yapı	16.7.2020	36/86	-	-	Mesken	1	286.33	IV B	3
								18	5151.7		

E Bloklar

1790 ADA 4 PARSEL											
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
88	E 1	Tadilat	16.7.2020	36/87	6.7.2015	53/62	Mesken	7	1014.23	III B	3
89	E 2	Tadilat	16.7.2020	36/88	6.7.2015	53/60	Mesken	7	1014.23	III B	3
90	E 3	Tadilat	16.7.2020	36/89	6.7.2015	53/59	Mesken	7	1014.23	III B	3
91	E 4	Tadilat	16.7.2020	36/90	6.7.2015	53/57	Mesken	7	1014.23	III B	3
92	E 5	Tadilat	16.7.2020	36/91	29.9.2017	150	Mesken	7	1016.21	III B	3
93	E 6	Tadilat	16.7.2020	36/92	29.9.2017	150/1	Mesken	7	1016.21	III B	3
94	E 7	Tadilat	16.7.2020	36/93	29.9.2017	150/2	Mesken	7	1014.23	III B	3
95	E 8	Tadilat	16.7.2020	36/94	6.7.2015	53/56	Mesken	7	1014.23	III B	3
96	E 9	Tadilat	16.7.2020	36/95	6.7.2015	53/55	Mesken	7	1014.23	III B	3
97	E 10	Tadilat	16.7.2020	36/96	6.7.2015	53/52	Mesken	7	1016.21	III B	3
98	E 11	Tadilat	16.7.2020	36/97	6.7.2015	53/51	Mesken	7	1016.21	III B	3
99	E 12	Tadilat	16.7.2020	36/98	6.7.2015	53/50	Mesken	7	1014.23	III B	3
100	E 13	Tadilat	16.7.2020	36/99	6.7.2015	53/63	Mesken	7	1019.91	III B	3
101	E 14	Tadilat	16.7.2020	36/100	6.7.2015	53/65	Mesken	7	1019.91	III B	3
102	E 15	Tadilat	16.7.2020	36/101	6.7.2015	53/66	Mesken	7	1021.89	III B	3
103	E 16	Tadilat	16.7.2020	36/102	6.7.2015	53/67	Mesken	7	1021.89	III B	3
104	E 17	Tadilat	16.7.2020	36/103	6.7.2015	53/1	Mesken	7	1019.91	III B	3
105	E 18	Tadilat	16.7.2020	36/104	6.7.2015	53/2	Mesken	7	1021.89	III B	3
106	E 19	Tadilat	16.7.2020	36/105	6.7.2015	53/3	Mesken	7	1021.89	III B	3
107	E 20	Tadilat	16.7.2020	36/106	6.7.2015	53/4	Mesken	7	1019.91	III B	3
108	E 21	Tadilat	16.7.2020	36/107	6.7.2015	53/6	Mesken	7	1021.89	III B	3
109	E 22	Tadilat	16.7.2020	36/108	6.7.2015	53/7	Mesken	7	1021.89	III B	3
110	E 23	Tadilat	16.7.2020	36/109	6.7.2015	53/8	Mesken	7	1019.91	III B	3
								161	23409.57		

İstinat Duvarı ve Kapalı Otopark

1790 ADA 4 PARSEL											
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
111	İstinat Duvarı	İstinat Duvarı	16.7.2020	36/110	-	-	-	-	11709.16	II A	-
112	Kapalı Otopark	Tadilat	16.7.2020	36/111	29.09.2017	150/15	Ortak Alan (Garaj)	-	8568.24	III A	1

İCMAL			
Blok Tipi	Blok Adedi	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Yüzölçümü (m²)
A	17	17	9,979.51
B	30	30	10,642.50
C	22	22	7,513.00
D	18	18	5,151.70
E	23	161	23,409.57
İstinat Duvarı	-	-	11,709.16
Kapalı Otopark	-	-	8,568.24
TOPLAM	110	248	76,973.68

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Oruçreis Mahallesi, Tekstilkent Caddesi, Tekstilkent Sitesi, A22 Blok, No:10A İç kapı No:101 Esenler İstanbul adresinde konumlu olan Al Yavuz Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projelerin konumlu olduğu parselin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alınarak onaylanmış proje ve ruhsatlarına uygun bünyesinde ticari üniteler barındıran bir proje yapılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması ve üzerinde henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile iş bu rapor projenin mevcut durumdaki değeri ile tamamlanması durumundaki değerinin tespitine yöneliktir. Müşterimiz Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje kapsamındaki 248 adet bağımsız bölümün değerlemesi de yapılmış ve raporumuz ekinde sunulmuştur.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine rapor konusu parsel üzerinde henüz kat irtifakı kurulmamış olan 248 adet bağımsız bölümün değer tespit çalışması tarafımıza sunulan onaylı bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

İstanbul Zekeriyaköy Köy 3. Etap Projesi'nin inşaat işleri Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özbek İnş. Tur. Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 30.09.2020 tarihinde "İstanbul, Zekeriyaköy 3.Etap Konut İnşaat Alanları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşİ" sözleşmesi imzalanmıştır. İş bu sözleşme, söz konusu projenin anahtar teslimi götürü bedel sözleşmesidir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içerisindeki 1790 ada 4 nolu parsel üzerinde yer alan Köy Projesi 3. Etap'ının Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapora konu parseller, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içinde yer alan, 1790 ada 4 nolu parseldir. Toplamda 79.215,81 m² yüz ölçüme sahiptir.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)
1790/4	79.215,81

- Parseller, eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Konu parsel için yasal izinler alınmıştır.
- Alınan ruhsatlara göre mevcut bağımsız bölüm adetleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm Adedi (m ²)
1790/4	248

- Kullanım amacına göre taşınmazların toplam satılabilir alanları aşağıda listelenmiştir.

Kullanım Amacı	Adet	Toplam Satışa Esas Brüt m2 Alanı (m ²)
DAİRE	161	22,228.19
VİLLA	87	28,456.83
Genel Toplam	248	50,685.02

- Proje kapsamındaki toplamda 248 adet konut, 161 adet daire ve 87 adet villa mevcuttur.
- Aşağıda daire ve villaların kullanım tiplerinin adetleri yer almaktadır.

Kullanım Amacı	Daire Tipi	Satışa Esas Brüt m ² Aralığı (m ²)	Bağımsız Bölüm Adedi
DAİRE	1+1	72,89 ~ 100,99	69
	2+1	126,19 ~ 145,45	46
	3+1D	214,70 ~ 217,51	46
VİLLA	3+1	253,59 ~ 254,02	18
	4+1	263,00 ~ 309,64	52
	7+1	518,77	17
TOPLAM			248

- Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan hak ediş bilgileri doğrultusunda rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projede inşai faaliyetler henüz başlamamış olup yasal izinlerin tamamlanması sebebiyle genel inşaat seviyesinin % 1,00 olduğu kabul edilmiştir. Bu bilgiden hareketle mevcut durum değerlemesi yapılmıştır.

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Parselin yakın çevresinin ve bölge genelinin diğer semtlere göre yeşil alanının fazla olması,
- Projede çarşı ve sosyal donatı alanlarının mevcut olması,
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması,
- Şehrin gürültüsünden uzak, nitelikli konut projelerinin mevcut olduğu bir lokasyonda olması.

Olumsuz Özellikler

- Projenin şehir merkezine uzak olması ve ulaşım imkânlarının alternatifli olmaması,
- Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- Dünya genelinde pandemiye dönüşen Covid-19 salgının yarattığı küresel sağlık krizinin ekonomik krize dönüşmesi,
- Kamu bankalarının yaptığı faiz kampanyalarının neden olduğu gayrimenkul piyasalarındaki spekülasyon hareketleri.

BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

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

Bu yaklaşımlar;

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

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

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

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

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanmayacağını 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 yansıtacaktır.

4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 5

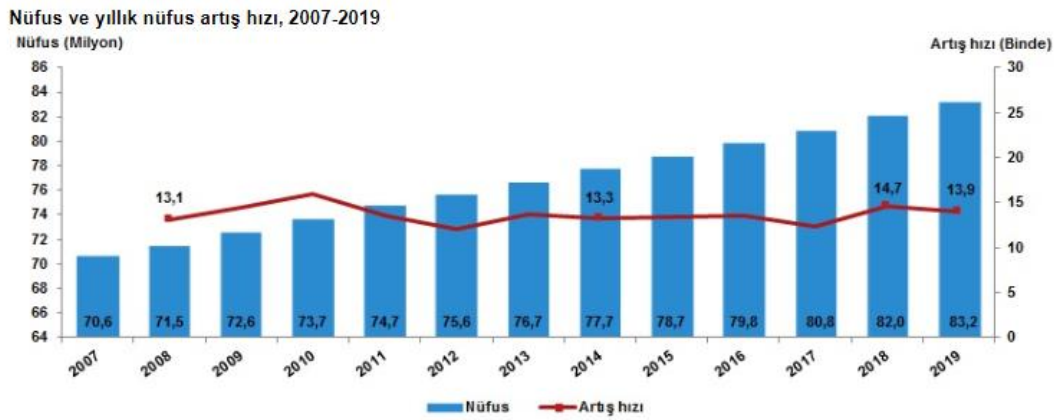
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



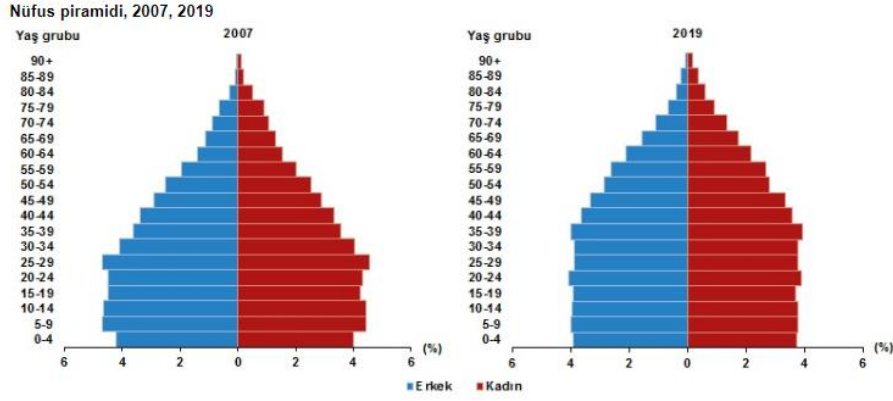
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

² Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortalama yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

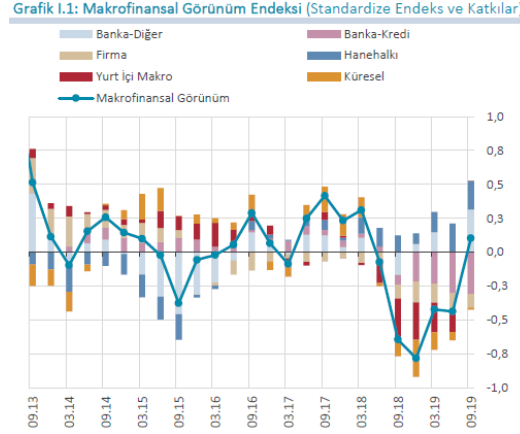
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

Makrofinansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makrofinansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)



Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayna kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetteki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum

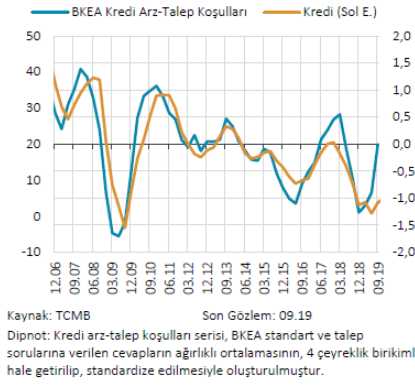
³ T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmiştir.

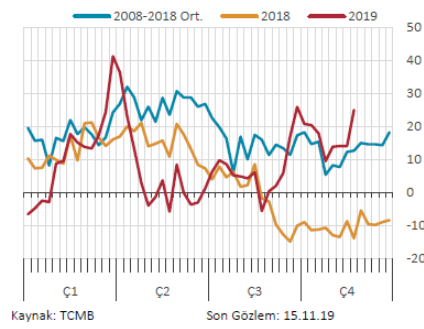
Makroekonomik Görünüm

Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikalardaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Grafik 1.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllıklandırılmış, KEA 4 HHO %)



Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puan indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirimde giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir. Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satışı rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artış ifade etmektedir.

⁴ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 1. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.
Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2020 1.Çeyrek verisidir.

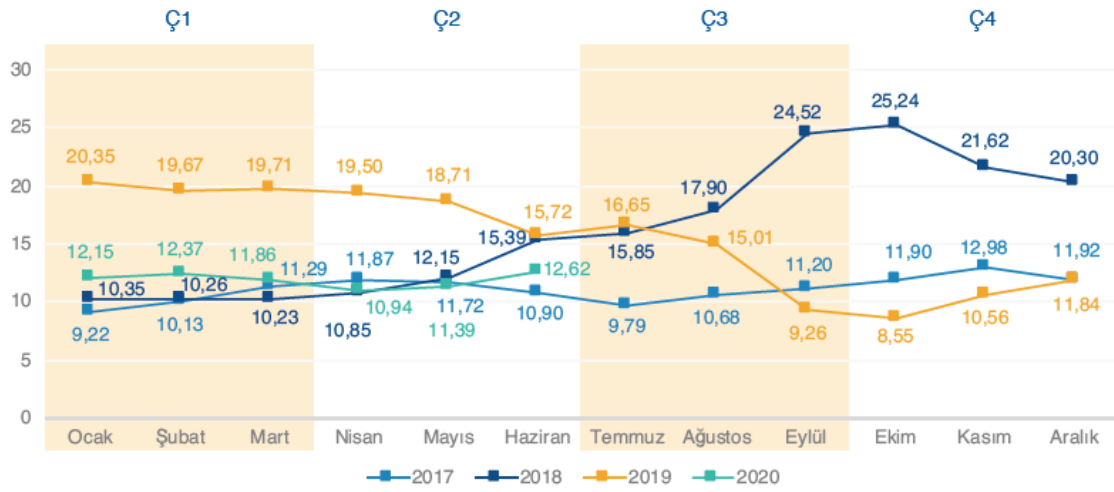
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir.

Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

Yıllık Enflasyon*



Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

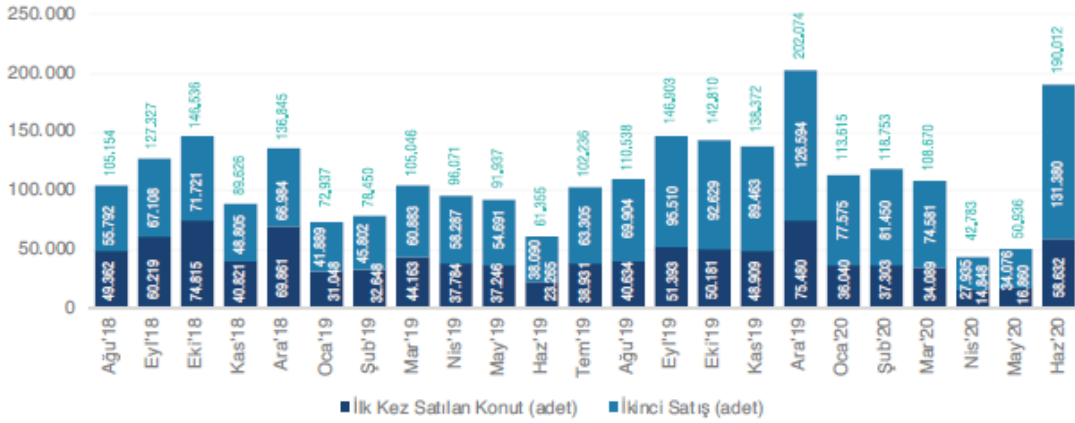
Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durğunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde

etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 152,0 artarak 58.632 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 244,9 artış göstererek 131.380 oldu.

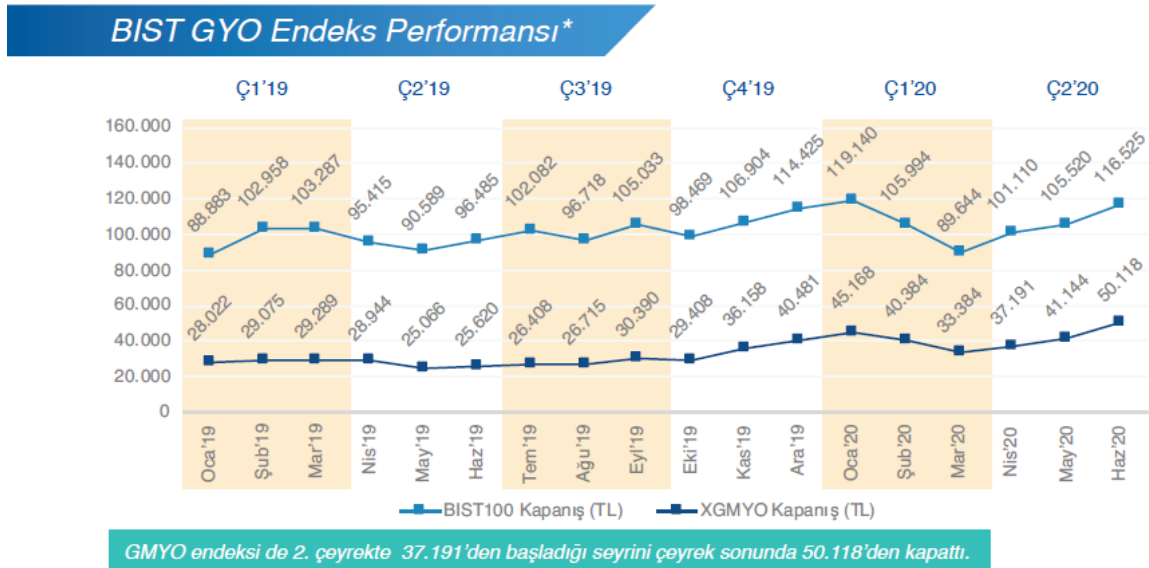
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı antlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtım anlamında da pozitif bir yansımalarının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisine yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkün. Yeni bir dalganın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksinin de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endeksteeki artışın kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.



Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/(kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir.

Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin döviz endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendirme sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısında incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1 İstanbul İli⁵

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



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

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

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

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

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 519 bin 267 kişiydir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

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

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

5.4.2. Sarıyer İlçesi⁶

İlçenin ismine ilişkin başlıca iki rivayet vardır: İlk rivayet göre, ilçede yıllarca altın ve bakır madeni çıkarıldığı için bugünkü Maden Mahallesi ile Şifa Suyu arasında sarı renkte yarlar oluştu. O nedenle ilçenin ismi önce Sarıya oldu, sonra da Sarıyer'e dönüştü. Bir diğer rivayet ise Sarıyer isminin aynı semtte yatan "Saribaba" isimli bir şahıstan geldiğidir.

Eski çağlarda boş arazi ve tepelerden ibaret olan Sarıyer, gerek Antik Çağ'da gerekse Bizans döneminde belli başlı yerleşim merkezleri arasında değildi. Bizans İmparatorluğu döneminde kıyı kesimlerinde çok az yerleşim alanı vardı. Bunlar özellikle kıyılardaki koylarda bulunan bazı ayazma, kilise, eski liman, sarnıç ve eski kaleler çevresindeki birkaç hanelik küçük kırsal yerleşmelerden oluşuyordu. Burada yaşayanlar geçimlerini genellikle balıkçılıktan sağlıyorlardı.

İstanbul'un 1453 yılında Osmanlı İmparatorluğu tarafından fethinden sonra Anadolu'dan ve Adalar'dan getirilen göçmenlerin yerleştirilmesiyle Sarıyer'de iskan başladı. Osmanlı döneminde devletin ileri gelenleri tarafından bölgeye birçok çeşme, av köşkü, konak ve sahilha ne adı verilen yalı yaptırıldı

Boğaz kıyısındaki küçük köylerin gelişmeye başlaması 16. ve 17. yy'lara rastlamaktadır. Bu dönemde Sarıyer, Yeniköy ve Rumeli Hisarı gelişmiş birer köy haline geldi. 18. yy'a gelindiğinde saraya yakın bazı kişilere ait yalılar bu kıyıda belirmeye başladı. Padişah izniyle bazı gayrimüslim ailelerin bu köylere yerleşmeleri de aynı yüzyıla rastlar.

19. yy'ın başlarında şayak ve fes boyama sanatını öğretmeleri için Trakya'dan bazı köylüler İstanbul'a getirildi ve Baltalimanı ile Emirgan arasına yerleştirildi. Bu köylülerin yerleştirildiği Baltalimanı ile Emirgan arasındaki alan Boyacıköy olarak adlandırıldı.

Sarıyer'in Boğaz kıyısındaki semtleri, 1960'lı yıllara kadar, daha çok yaz aylarında kalabalıklaşan sayfiye yeri niteliği taşıyordu. Özellikle yolların yapılması ve sahil yolunun genişletilmesinden sonra boş alanlar yerleşime açıldı. Bu nedenle bugünkü yerleşim olgusunun temeli de atılmış oldu: Kıyı kesimlerinde ve kıyı yakınlığında üst düzey gelir gruplarına ait yalılar ve köşkler, sırt biçiminde uzanan tepelerde ise gecekondular ile doldu.

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer alan Sarıyer, kuzeyde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile komşudur. İlçe Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşmaktadır.

⁶ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

Karadeniz'e ve İstanbul Boğazı'na kıyıları olan Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca uzanmaktadır. Sahil sınırı Aşiyen'dan başlayıp Karadeniz kıyılarına kadar uzanmaktadır. Sarıyer merkez olmasına rağmen Boğaz'da Rumelihisarı'ndan başlayan sınır boyunca dizilen Emirgan, İstinye, Yeniköy, Tarabya, Büyükdere önemli semtler arasındadır.

İlçenin Karadeniz'e bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da bulunmaktadır. Karadeniz kıyısı, Kumköy'ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı, batısında ise düzdür. Koylar daha çok dere ağızlarındadır.

Karadeniz'den İstanbul Boğazı girişte, Garipçe ve Rumelifeneri kaleleri karşılamaktadır. Boğaz açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denilmektedir. Boğaz kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Sahildeki en önemli koylar Büyükdere, Tarabya ve İstinye; başlıca burun ise Yeniköy'dür.

Mücvir alanda, Karadeniz kıyısında Kilyos (Kumköy), Kısırkaya, iç kesimlerde Gümüşdere, Uskumruköy, Zekeriyaköy, Demirciköy ve Bahçeköy bulunmaktadır. Boğaz girişinde ise Rumelifeneri, öngörünümde ise Garipçe Köyü yer almaktadır.

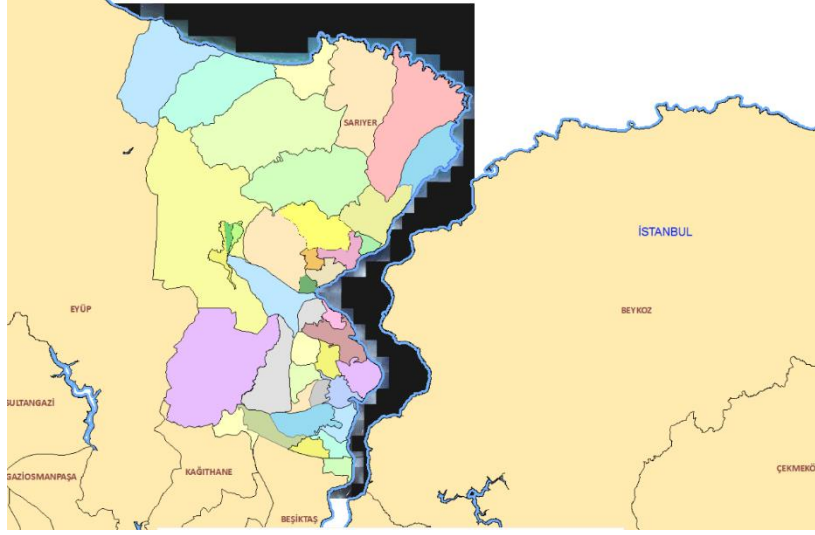
İstanbul gibi, Sarıyer'in de bütününe belli bir iklim tipi içinde değerlendirmek çok zordur. İlçemiz coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemdaki birçok yerleşimden farklı özellikler taşımaktadır.

Boğaziçi, Akdeniz ve Orta Avrupa, Kuzey bölgesi Batı Karadeniz iklimi karakterindedir. Sarıyer ilçesi yaklaşık olarak 41 derece kuzey enlemi ile 29 derece doğu boylamının kesiştiği noktada bulunmakta, mücvir ve yoğun yerleşik alan toplamı 14,600 hektar'dır.

Sarıyer 1930 yılına kadar Beyoğlu ilçesi ile Çatalca Vilayeti sınırlarına içerisindeydi. Cumhuriyet döneminde bugünkü Sarıyer sınırları içerisindeki yerleşimler, gelişimi donmuş köyler biçimindeydi. Kırsal alandaki köyler Kilyos Nahiyesi'ne, Kilyosise Çatalca Vilayeti'ne; Boğaz kıyısındaki kesimi ise Beyoğlu ilçesine bağlıydı.

1930 yılında yapılan yönetsel düzenleme ile bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. İlçede ilk belediye seçimi 1984 yılında yapıldı. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında feshedilerek mahalleye dönüştürüldü.

Sarıyer, bir ilçe belediyesi, 38 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Köyler: Kumköy (Kilyos), Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Zekeriyaköy, Kısırkaya, Rumelifeneri ve Uskumruköy.



Sarıyer ilçesi yıllarca bir sayfiye semti olarak algılandığından ilçe ekonomisinde sanayi hiçbir zaman önemli yer tutmamıştır. Geçmiş yıllarda ilçede kibrit, kablo ve vinç fabrikaları ile İstinye'de tersane kurulmuştur. Ancak, fabrikalar başka bölgelere taşınmış, tersane ise kaldırılmıştır. Bu nedenle ekonomik olarak faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışında çalışmaktadır.

5.4.3. Zekeriyaköy Mahallesi⁷

İstanbul deprem haritasında en sağlam bölge olarak görülen Sarıyer'in güvenlik ve lüksü bir arada isteyenler için tercih edilebilen en önemli lokasyonlarından biri olan Zekeriyaköy, tünel projesi ile popülaritesini artırmıştır. “7 Tepe 7 Tünel” projesinin yanı sıra Kuzey Marmara Otoyolu'nun, Sarıyer-Garipçe ile Poyrazköy arasında olması ve 3. Köprü güzergâhının Zekeriyaköy'e yakın konumdan geçecek olması bölgede ciddi derecede talebi de artırmıştır. Bölgedeki arsa ve konut fiyatlarında yükselişe sebep olmuştur.

Zekeriyaköy'deki konut arzının son yıllarda çok geniş kullanım alanlarına sahip konutlara yönelik olup müstakil villa tarzı evler ile bahçe dubleks ve çatı dubleks daire tarzı konutlar daha ilgi çekici hale gelmiştir.

⁷ Zekeriyaköy Mahallesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

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

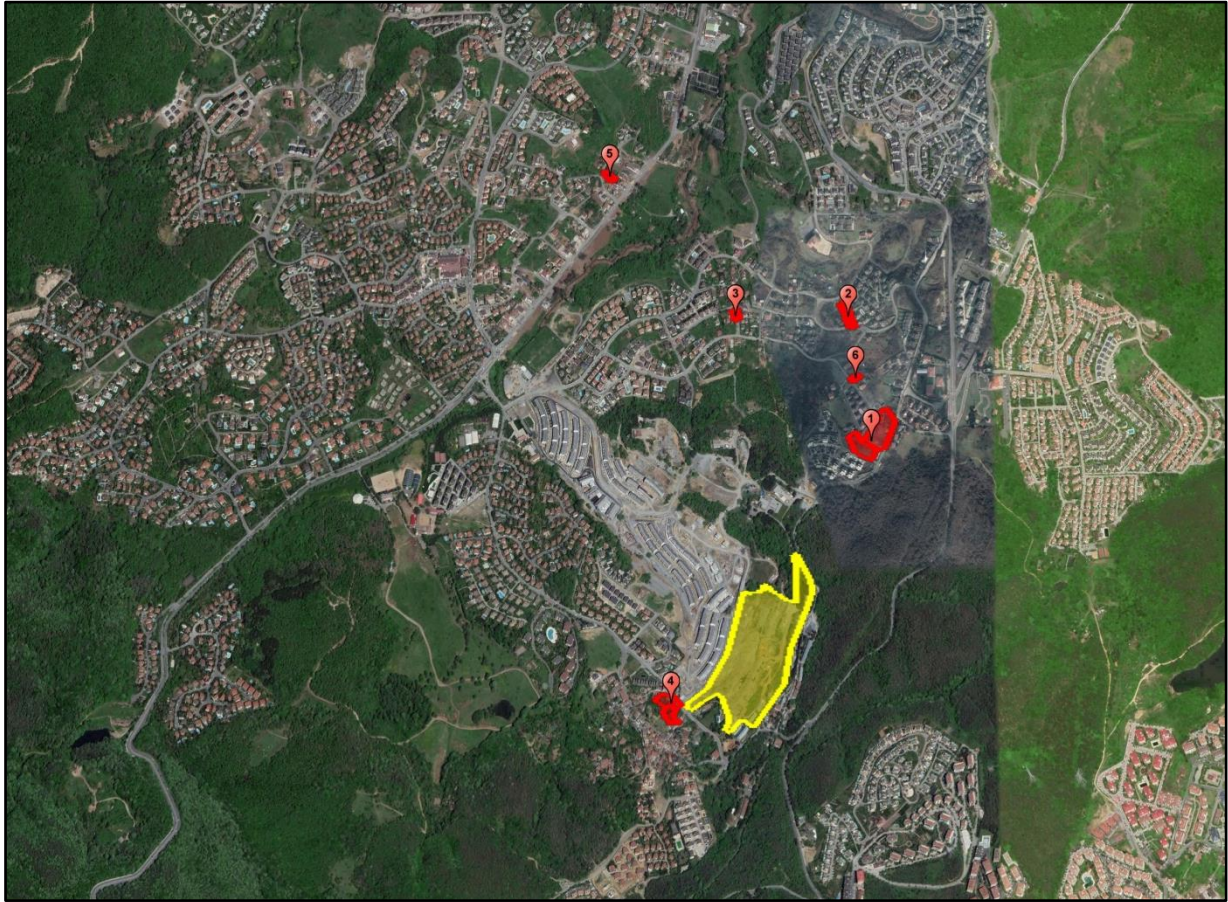
Rapor konusu proje bünyesindeki arsaların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Arsa Emsal Araştırmaları:

Emsal No	Mahallesi	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	Lejant	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Zekeriya köyü	1424/11 1420/38	9.670,00	9.670,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	40.000.000,00	4.136,50	Sahibinden (537 653 92 08)
2	Zekeriya köyü	1425/25 1425/28	1.644,00	1.644,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	6.500.000,00	3.953,77	Sahibinden (534 226 70 37)
3	Zekeriya köyü	1422/11	632,00	632,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	2.850.000,00	4.509,49	BOSFOR Gayrimenkul Emlak (532 411 40 41)

Emsal No	Mahallesi	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	Lejant	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
4	Zekeriyaköy	0/105	3787,00	3787,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	13.000.000,00	3.432,80	Orange Emlak (533 328 56 68)
		0/106							
		0/109							
		0/110							
		0/111							
5	Uskumruköy	1462/29	668,00	668,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	3.000.000,00	4.491,02	Portakal Gayrimenkul Yatırım (554 911 17 17)
6	Zekeriyaköy	1424/3	472,00	472,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	2.300.000,00	4.872,88	Sahibinden (533 133 12 95)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu parsel ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 6 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağda sunulmuştur.



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

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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçüm	Hissesi	İmar Fonksiyonu	Satışa Sunulan Değeri	Satışa Sunulan Birim Değeri	P. Payı	Gerçekçi Birim Değer	Büyüklik Düzeltme	Konum Düzeltme	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Birim Değer (TL/m ²)
	(m ²)	(m ²)	Yapılaşma Şartları	(TL)	(TL/m ²)		(TL/m ²)				
Emsal 1	9.670,00	9.670,00	Konut Alanı E= 0.30-2 Kat	40.000.000	4.136,50	20%	3.309	-40%	-10%	0%	1.654,60
Emsal 2	1.644,00	1.644,00	Konut Alanı E= 0.30-2 Kat	6.500.000	3.953,77	10%	3.558	-45%	-10%	0%	1.601,28
Emsal 3	632,00	632,00	Konut Alanı E= 0.30-2 Kat	2.850.000	4.509,49	15%	3.833	-50%	-10%	0%	1.533,23
Emsal 4	3.787,00	3.787,00	Konut Alanı E= 0.30-2 Kat	13.000.000	3.432,80	15%	2.918	-40%	0%	0%	1.750,73
Emsal 5	668,00	668,00	Konut Alanı E= 0.30-2 Kat	3.000.000	4.491,02	15%	3.817	-50%	-10%	0%	1.526,95
Emsal 6	472,00	472,00	Konut Alanı E= 0.30-2 Kat	2.300.000	4.872,88	20%	3.898	-50%	-10%	0%	1.559,32
Ortalama Birim Değer (TL/m²)											~ 1.600,-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu projenin konumlu olduğu 1790 ada 4 parselde hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları (Emsal)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1790/4	79.215,81	Konut	0,30	1.600,00	126.745.296
					~ 126.745.000,-

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

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

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde 1790 ada 4 parselin toplam değerleri için KDV hariç toplam **126.745.000,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu 1789 ada 4 parsel üzerindeki projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış, inşaatı zeminde başlamamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgiler doğrultusunda parsellerin tamamı göz önünde bulundurulduğunda projede genel inşaat seviyesinin %1,00 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı birim maliyet tablolarına göre 4B sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.850,-TL/m² , 3B sınıfı yapıların birim maliyet değeri ise 1.450 TL/m²'dir. Taşınmazların mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Buradan hareketle bu birim bedellerde artışlar yapılmıştır. Rapor konusu projede konut ve villa alanlarının kapalı otopark dâhil toplam maliyeti hesaplanmıştır. Artış yapılan birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			
Türü	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut ve Ticaret İnşaat Alanı	76.973,68	2.500,00	192.434.200,00

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

$$192.434.200,00 \times \%1,00 = (1.924.342,00) \sim 1.925.000,00,-TL$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	126.745.000,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	1.925.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	128.670.000,00

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

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

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

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

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

Projedeki toplam maliyet hesabı raporumuz önceki bölümünde yapı ruhsatlarındaki yapı sınıfı ve ortak alanlar dâhil blokların toplam kullanım alanları, mahal listeleri dikkate alınarak yapılmıştır. Yapılan hesaplamalarda projede toplam maliyetin 2020 yılı itibariyle yüklenici karı dâhil 128.670.000,-TL olabileceği hesaplanmıştır.

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,17 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 4,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.
- Proje kapsamındaki ünitelerin parsel bazında kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tablolandırılmıştır. Projeksiyonda bu alanlar referans alınmıştır.

İnşaat Alanları Özet Tablosu	
<i>1790/4 Ada/Parsel</i>	
Proje Toplam Alanları	
<i>Satılabilir Konut İnşaat Alanı (m²)</i>	22,228.19
<i>Satılabilir Villa İnşaat Alanı (m²)</i>	28,456.83
<i>Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m²)</i>	50,685.02
<i>Toplam İnşaat Alanı (m²)</i>	76,973.68

- Proje bünyesinde üretilen olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır.

Emsal Araştırmaları:

Köy Projesi Emsalleri										
Emsal No	Mahallesi	Konum	Bina Yaşı	Daire Tipi	Katı	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Zekeriya köy	Köy Projesi	2	3+1	Çatı Dupleksi	120	190	2.500.000,00	13.157,89	Residence Index Maslak (532 307 15 02)
2	Zekeriya köy	Köy Projesi	2	3+1	Bahçe Dupleksi	150	200	3.000.000,00	15.000,00	Easy&Saygın Gayrimenkul (532 597 07 69)
3	Zekeriya köy	Köy Projesi	2	5+1	Villa Tipi	270	300	4.250.000,00	14.166,67	Easy&Saygın Gayrimenkul (532 597 07 69)
4	Zekeriya köy	Köy Projesi	2	2,5+1	Çatı Dupleksi	135	155	2.000.000,00	12.903,23	Urban Real Estate (533 960 05 79)
5	Zekeriya köy	Köy Projesi	2	3+1	Bahçe Dupleksi	136	209	3.300.000,00	15.789,47	Sahibinden (542 515 55 77)

Konut Emsalleri										
Emsal No	Mahallesi	Konum	Bina Yaşı	Daire Tipi	Katı	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Zekeriya köy	Apartman	2	2+1	Bahçe Dupleksi	110	120	1.200.000,00	10.000,00	Century21 Açı Gayrimenkul (533 459 85 09)
2	Zekeriya köy	Apartman	0	3+1	2 (Çatı Dupleksi)	130	140	1.000.000,00	7.142,86	Coldwell Banker Meta Gayrimenkul (533 376 97 85)
3	Zekeriya köy	Güvenlikli Havuzlu Site	0	3+1	4 (Çatı Katı)	155	190	1.700.000,00	8.947,37	Coldwell Banker Meta Gayrimenkul (533 255 89 55)
4	Zekeriya köy	Pera Sunset Park	4	1+1	1	85	105	1.000.000,00	9.523,81	Portakal Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı (552 373 18 03)
5	Zekeriya köy	Pera Sunset Park	2	1+1	4 (Çatı Dupleksi)	80	99	1.075.000,00	10.858,59	Karat Proje (545 920 72 34)

Villa/Müstakil Ev Emsalleri										
Emsal No	Mahallesi	Konum/Proje	Bina Yaşı	Daire Tipi	Katı	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Zekeriyaköy	Zekeriyaköy Çarşya Yakın mesafede Müstakil	3	5+1	3 Katlı	240	250	3.200.000,00	12.800,00	Selman Gayrimenkul (532 602 23 63)
2	Zekeriyaköy	5 villadan oluşan 2.700 m ² arsa üzerinde butik site	0	5+2	3 Katlı	400	420	7.500.000,00	17.857,14	Can Yapı Gayrimenkul (533 572 77 62)
3	Zekeriyaköy	Müstakil	2	6+3	5 Katlı	450	600	10.750.000,00	17.916,67	REMAX Royal (532 366 60 04)
4	Zekeriyaköy	Müstakil	5-10	6+2	4 Katlı	430	450	7.500.000,00	16.666,67	Iz Gayrimenkul (532 252 37 25)
5	Zekeriyaköy	Zekeriyaköy Güneşli Evler Sitesi	5-10	4+1	3 Katlı	220	230	3.200.004,00	13.913,06	Zekeriyaköy Hedef Emlak (532 574 99 18)

Ticari Ünite Emsalleri										
Emsal No	Mahallesi	Konum	Bölüm Adedi	Ticari Ünite Tipi	Katı	Bina Yaşı	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Maden	KOÇ Üni. Yakını	4	2 Katlı Dükkan	Zemin + 1 Normal Kat	5-10	350	5.000.000,00	14.285,71	Ekol Gayrimenkul İnşaat (532 297 43 43)
2	Zekeriyaköy	Ana Cadde Üzeri	7	2 Katlı Dükkan	Zemin + 1 Normal + Çatı Kat	3	345	5.500.000,00	15.942,03	Sahibinden (532 277 82 34)
3	Zekeriyaköy	Zekeriyaköy Çarşı	2	Depolu Dükkan	Zemin	21-25	50	675.000,00	13.500,00	Portakal Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık (552 373 18 03)
4	Zekeriyaköy	Zekeriyaköy Çarşı	1	Dükkan	2.Kat	21-25	38	550.000,00	14.473,68	REMAX Ahenk Saryer Maden (507 873 52 82)
5	Zekeriyaköy	Zekeriyaköy Çarşı	2+1	Ofis	Giriş Katı	21-25	150	1.800.000,00	12.000,00	Sultan Emlak (533 693 70 90)
6	Zekeriyaköy	Acarlar	1+0	Ofis	Giriş Katı	21-25	22	300.000,00	13.636,36	Ecem Emlak (532 683 72 07)

- Projedeki ünitelerin satış birim değerlerinin aşağıdaki gibi olacağı kabul edilmiştir.

	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	2020 Yılı Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Konut	22,228.19	9,000.00	200,053,710.00
Villa	28,456.83	14,000.00	398,395,620.00
		TOPLAM	598,449,330.00

- İnşaatın mevcut durum itibariyle % 1,00 seviyesinde olması göz önünde bulundurularak gerçekleştirilecek satış oranlarının ve inşaat hızlarının aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır.

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2020	2021	2022	2023	2024
Konut	0%	10%	30%	30%	30%
Villa	0%	0%	20%	20%	60%

İNŞAAT HIZLARI					
Yıllar	2020	2021	2022	2023	2024
Konut ve Ticaret	10%	40%	40%	10%	0%

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 520.818.903,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	520.818.903
Proje Kar Oranı	35%
Proje Karı (TL)	182.286.616
Kardan Arındırılmış Proje Değeri (Arsa+İnşaat) (TL)	338.532.287
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	180.343.180
Arsa Değeri (TL)	158.189.107

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi 1790 ada 4 parsel üzerinde konumlu İstanbul Zekeriyaköy Köy 3. Etap Projesi'nin mevcut durumuyla değeri, 128.670.000, -TL projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 520.818.903,-TL hesaplanmıştır. Yanı sıra gelir indirgeme yöntemi ile projelendirilmiş arsa değeri de irdelenmiş ve projelendirilmiş arsa değeri 158.189.107,-TL olacağı ortaya çıkmıştır. Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değerinin 126.745.000,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 248 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değerlerinin KDV hariç toplam değeri olarak **653.471.700,-TL** bedel takdir edilmiştir.

Bu değer takdir edilirken 1790 ada 4 nolu parsel üzerinde ki bağımsız bölümlerin tahsisli alanları dikkate alınmıştır. Projenin henüz yönetim planı ve ekleri onaylanmadığı için belirtilen tahsisli alanlar Emlak Konut GYO A.Ş.'nin tarafımıza sunduğu belgeler üzerinden tespit edilmiştir. Tahsisli alanların değişmesi halinde bağımsız bölümlere takdir edilen değerlerin değişeceği muhakkaktır. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Köy 3. Etap Projesi'ne ilişkin inşaat seviyesi oranında yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmıştır. Bu veriler raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır. Taşınmazların kat mülkiyetine geçtiklerinde iskan belgelerinin de tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan anahtar teslim götürü bedel sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

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

Geliştirilmekte olan proje bünyesindeki parselin niteliği arsa olup kat irtifakı tesis edilmemiş ve bağımsız bölümlerin tamamı üzerinde kat mülkiyeti kurulmamıştır. Projenin inşai faaliyetleri devam etmektedir.

28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde anahtar teslim götürü bedel usulü bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul, Sarıyer İlçesi, Zekeriya Köy Mahallesi sınırları içerisindeki 1790 ada 4 no.lu parsel üzerinde yer alan Köy Projesi 3. Etap Projesi'dir.

Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	128.670.000,00	16.475.032,01
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	151.830.600,00	19.440.537,77
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	520.818.903,00	66.686.159,15

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,81- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 248 Adet Bağımsız Bölümün Ayrı Ayrı Takdir Olunan Pazar Değeri Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Tahsisli Alanlar
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmişleri
- SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2016	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2016	
RAPOR TARİHİ	28.12.2016	
RAPOR NO	20160427	
	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Pazar Değeri	459.778.000,00	130.618.750,00
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	397.670.000,00	112.974.431,81
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.515.753.461,43	430.611.778,80
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	488.830.491,31	138.872.298,70
782 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri	906.651.700,00	257.571.506,00
782 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri	958.978.032,32	272.436.941,00

SÖZLEŞME TARİHİ	17.11.2017	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	
DEĞERLEME TARİHİ	14.11.2017	
RAPOR TARİHİ	17.11.2017	
RAPOR NO	20170227	
	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Pazar Değeri	572.946.000,00	147.666.494,85
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	435.586.000,00	112.264.432,99
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.654.500.754,77	426.417.720,30
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	533.576.493,41	137.519.714,80

SOZLEŞME TARİHİ	11.02.2016	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	
DEĞERLEME TARİHİ	25.02.2016	
RAPOR TARİHİ	29.02.2016	
RAPOR NO	20150168	
	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Pazar Değeri	395.857.952,00	134.645.561,90
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	363.345.952,00	123.587.058,50
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.523.247.819,60	518.111.503,27
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	491.247.421,82	167.090.959,80
381 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki Toplam Değeri	465.663.000,00	158.388.775,51

Gerçekleşmiş satış hızlarından dolayı projeksiyon varsayımlarında yapılan değişiklikler, proje bünyesindeki eklenti ve tahsisli alanlarda yapılan değişiklikler değere yansımıştır.