

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



KÖY Projesi 3.Etap
Sarıyer / İSTANBUL

2021/0442

18.11.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 18.11.2021 tarihinde, 2021/0442 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEİN'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	01.11.2021
DEĞERLEME TARİHİ	16.11.2021
RAPOR TARİHİ	18.11.2021
RAPOR NO	2021/0442
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Zekeriya köy Mahallesi 1790/4 no.lu ada/parsel üzerinde yer alan Köy Projesi 3.Etap Sarıyer / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	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, Zekeriya köy 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, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	358.021.000,00	34.326.078,62
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	422.464.780,00	40.504.772,77
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	938.324.056,81	89.963.955,59

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 10,43- 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 SÜR MEN (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	16
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	22
3.4.1	İstanbul İli	22
3.4.2.	Sarıyer İlçesi	24
3.4.3.	Zekeriyaköy Mahallesi.....	26
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	27
4.1.	Çevre ve Konum	27
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	29
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi.....	29
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	30
4.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	35
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	35
4.4.2	Belediye İncelemesi	35
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	35
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	37
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	45
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	46
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	46

4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	46
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	46
4.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	46
4.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	47
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	48
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	48
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	48
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	49
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	50
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	51
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	53
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	53
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti.....	55
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....	56
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	56
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	60
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	60
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	60
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	60
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	61
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	62

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 18.11.2021 tarihinde 2021/0442 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 değerinin tespiti ve Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme uzmanı 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 18.11.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu 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 değerlendirilmesi" 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 iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

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

BÖLÜM 3

GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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

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

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



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

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

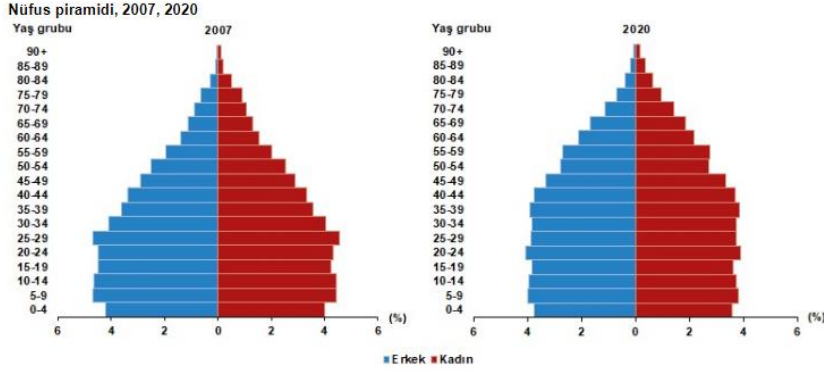
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

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

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

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

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

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

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

Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

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

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

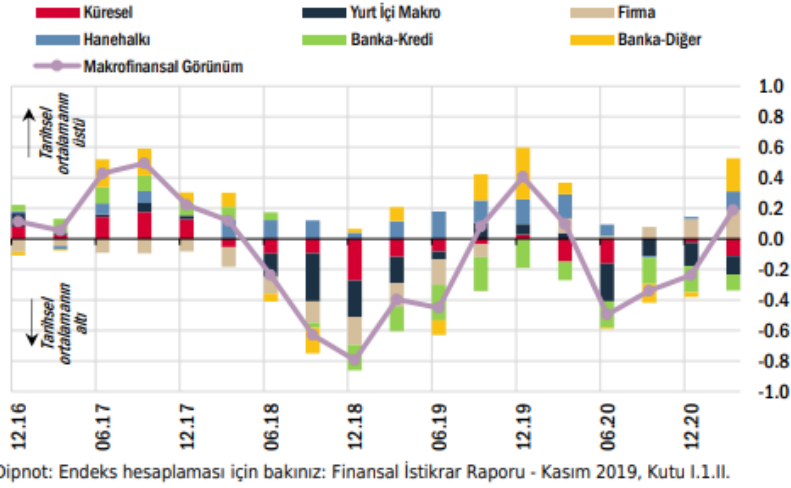
Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye’de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

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

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

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

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



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

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye’de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8’den %2,4’e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

GSYH Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

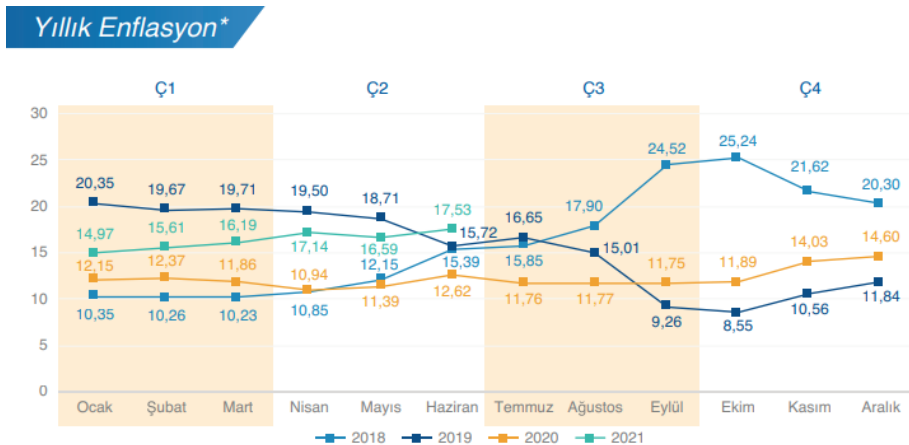
*1. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

⁴ GYODER Göstere Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart'ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan'da %13,8'e yükseldikten sonra Mayıs'ta yeniden %13,2'ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

2021 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

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

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır.

Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

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

AVM

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m² inşaat halinde olan kiralabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

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



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

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

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

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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

3.4.2. Sarıyer İlçesi⁵

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 İmpatorluğu 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 İmpatorluğu 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 sahilhane 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 yakınlarında 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.

⁵ 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 Aşiyan'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, Demirciköyve 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 enlemdeki birçok yerleşimden farklı özellikler taşımaktadır.

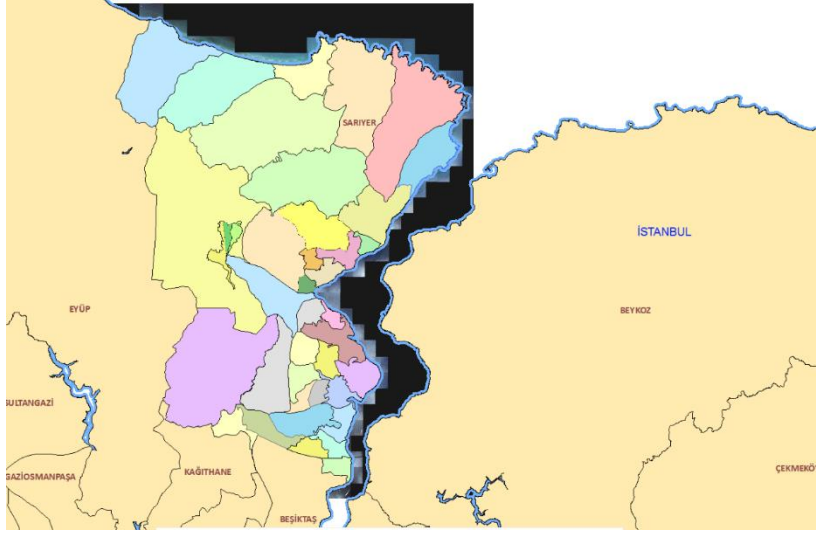
Boğaziçi, Akdeniz ve Orta Avrupa, Kuzey bölgesi Batı Karadeniz iklimi karakterindedir.

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 içerisindedi. Cumhuriyet döneminde bugünkü Sarıyer sınırları içerisindeki yerleşimler, gelişimi donmuş köyler biçimindedi. 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.

3.4.3. Zekeriyaköy Mahallesi⁶

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.

⁶ Zekeriyaköy Mahallesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Çevre ve Konum

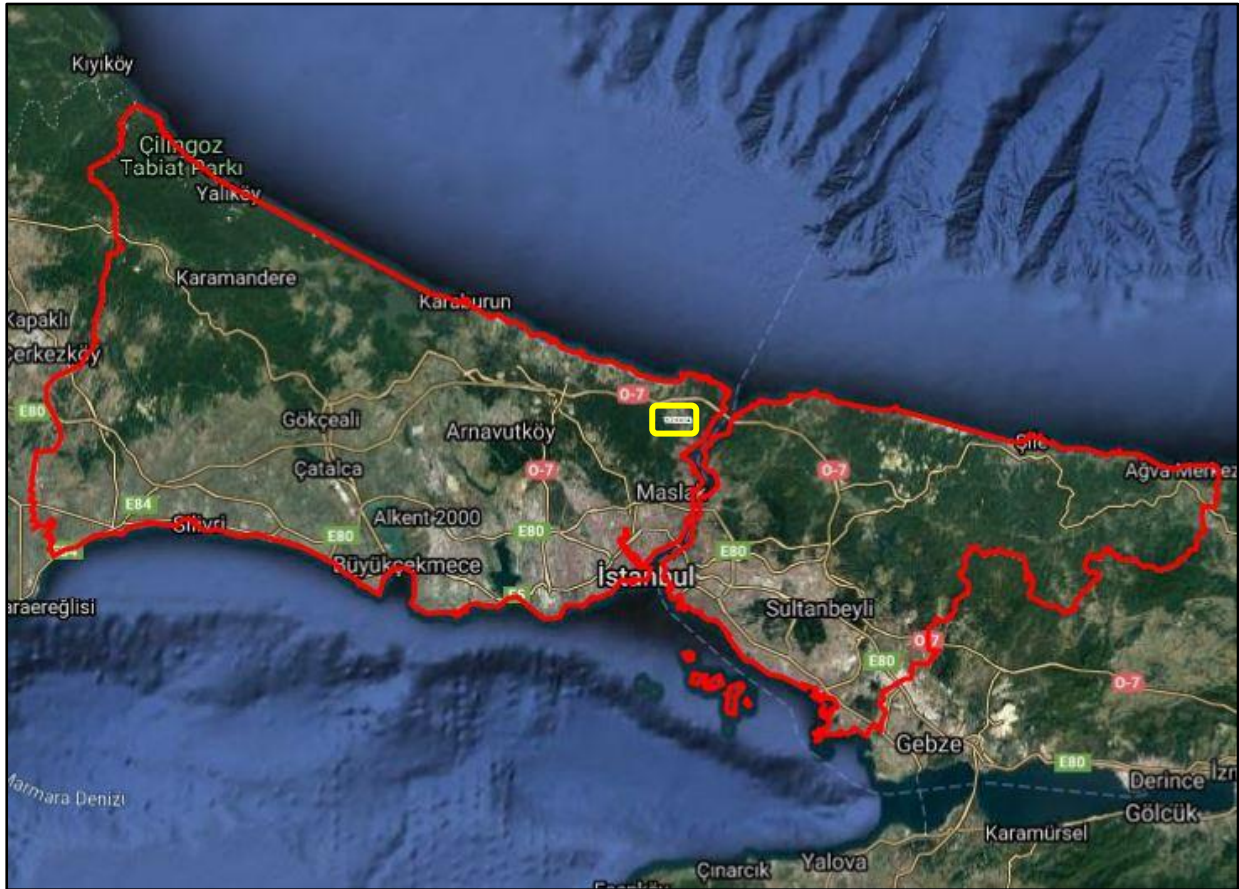
İş bu rapor, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi sınırları içerisindeki 1790 ada 4 no.lu parsel üzerinde yer alan Köy Projesi 3. Etap'ı kapsamaktadır.

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 Zekeriyaköy 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 3. Köprü ile Kuzey Marmara Otoyolu'na 3 km., 3. Hava Sarıyer Belediyesi'ne 9,5 km., Limanı'na 10 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.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu 1790 ada 4 no.lu parsel üzerinde henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine 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

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

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

Beyanlar Bölümü:

- *6771 Sayılı Kanun'un 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 6462 Yevmiye)*

Şerhler Bölümü:

- *1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1.TL BEDELLE KİRA ŞERHİ)(06.03.2018 Tarih 2329 Yevmiye No)*

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.

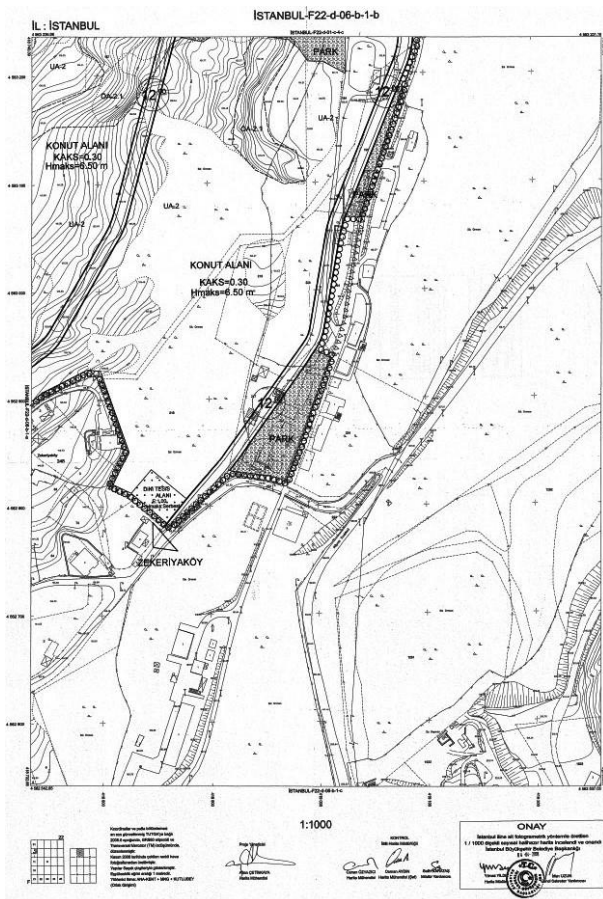
Şerhler hanesinde yer alan kira sözleşmesi altyapı hizmetleri için ayrılan bölüm için belirtme olup satışa kabiliyetine etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümlere göre taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmadığına karar verilmiştir.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

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. Bu plan kapsamında rapor konusu parselin 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 KATLARDA 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, KONA KLAMA 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 OTO PARK 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.

4.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

4.4.1 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.

4.4.2 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.

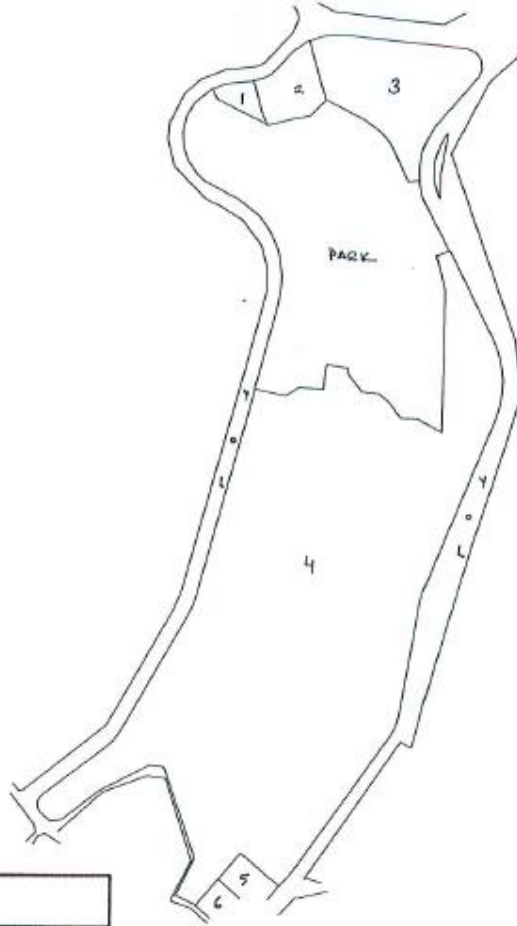
4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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	-	-	-	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 Harita Yüksek Müh.	
Tarih	17.10.2012	Kontrol Mühendisi 17.10.2012		17.10.2012	
İmza/Mühür					

Ambar Stok No : 28

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Ziraat Matbaacılık A.Ş. Ankara - 2002

4.5. 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 blok tipi 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	IV B	3	
2	A 2	Yeni Yapı	16.7.2020	36/1	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
3	A 3	Tadilat	16.7.2020	36/2	29.9.2017	150/7	Mesken	1	587.03	IV B	3	
4	A 4	Tadilat	16.7.2020	36/3	29.9.2017	150/8	Mesken	1	587.03	IV B	3	
5	A 5	Yeni Yapı	16.7.2020	36/4	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
6	A 6	Yeni Yapı	16.7.2020	36/5	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
7	A 7	Tadilat	16.7.2020	36/6	6.7.2015	53/32	Mesken	1	587.03	IV B	3	
8	A 8	Yeni Yapı	16.7.2020	36/7	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
9	A 9	Tadilat	16.7.2020	36/8	6.7.2015	53/26	Mesken	1	587.03	IV B	3	
10	A 10	Tadilat	16.7.2020	36/9	6.7.2015	53/31	Mesken	1	587.03	IV B	3	
11	A 11	Tadilat	16.7.2020	36/10	29.9.2017	150/13	Mesken	1	587.03	IV B	3	
12	A 12	Yeni Yapı	16.7.2020	36/11	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
13	A 13	Tadilat	16.7.2020	36/12	6.7.2015	53/25	Mesken	1	587.03	IV B	3	
14	A 14	Tadilat	16.7.2020	36/13	29.9.2017	150/14	Mesken	1	587.03	IV B	3	
15	A 15	Tadilat	16.7.2020	36/14	6.7.2015	53/24	Mesken	1	587.03	IV B	3	
16	A 16	Yeni Yapı	16.7.2020	36/15	-	-	Mesken	1	587.03	IV B	3	
17	A 17	Yeni Yapı	16.7.2020	36/16	-	-	Mesken	1	587.03	IV 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 Dahil 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 Dahil 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 Tarihli	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 Tarihli	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

Tadilat Ruhsatları

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A 1	Tadilat	19.3.2021	8	Mesken	1	593,51	IV B	3
2	A 2	Tadilat	19.3.2021	8/1	Mesken	1	593,51	IV B	3
3	A 3	Tadilat	19.3.2021	8/2	Mesken	1	593,51	IV B	3
4	A 4	Tadilat	19.3.2021	8/3	Mesken	1	593,51	IV B	3
5	A 5	Tadilat	19.3.2021	8/4	Mesken	1	593,51	IV B	3
6	A 6	Tadilat	19.3.2021	8/5	Mesken	1	593,51	IV B	3
7	A 7	Tadilat	19.3.2021	8/6	Mesken	1	593,51	IV B	3
8	A 8	Tadilat	19.3.2021	8/7	Mesken	1	593,51	IV B	3
9	A 9	Tadilat	19.3.2021	8/8	Mesken	1	593,51	IV B	3
10	A 10	Tadilat	19.3.2021	8/9	Mesken	1	593,51	IV B	3
11	A 11	Tadilat	19.3.2021	8/10	Mesken	1	593,51	IV B	3
12	A 12	Tadilat	19.3.2021	8/11	Mesken	1	593,51	IV B	3
13	A 13	Tadilat	19.3.2021	8/12	Mesken	1	593,51	IV B	3
14	A 14	Tadilat	19.3.2021	8/13	Mesken	1	593,51	IV B	3
15	A 15	Tadilat	19.3.2021	8/14	Mesken	1	593,51	IV B	3
16	A 16	Tadilat	19.3.2021	8/15	Mesken	1	593,51	IV B	3
17	A 17	Tadilat	19.3.2021	8/16	Mesken	1	593,51	IV B	3
18	B 1	Tadilat	19.3.2021	8/17	Mesken	1	353,92	IV B	3
19	B 2	Tadilat	19.3.2021	8/18	Mesken	1	353,69	IV B	3
20	B 3	Tadilat	19.3.2021	8/19	Mesken	1	353,69	IV B	3
21	B 4	Tadilat	19.3.2021	8/20	Mesken	1	353,92	IV B	3
22	B 5	Tadilat	19.3.2021	8/21	Mesken	1	353,69	IV B	3
23	B 6	Tadilat	19.3.2021	8/22	Mesken	1	353,69	IV B	3
24	B 7	Tadilat	19.3.2021	8/23	Mesken	1	353,69	IV B	3
25	B 8	Tadilat	19.3.2021	8/24	Mesken	1	353,69	IV B	3
26	B 9	Tadilat	19.3.2021	8/25	Mesken	1	353,92	IV B	3
27	B 10	Tadilat	19.3.2021	8/26	Mesken	1	353,69	IV B	3
28	B 11	Tadilat	19.3.2021	8/27	Mesken	1	353,69	IV B	3
29	B 12	Tadilat	19.3.2021	8/28	Mesken	1	353,69	IV B	3
30	B 13	Tadilat	19.3.2021	8/29	Mesken	1	353,69	IV B	3
31	B 14	Tadilat	19.3.2021	8/30	Mesken	1	353,92	IV B	3
32	B 15	Tadilat	19.3.2021	8/31	Mesken	1	353,69	IV B	3
33	B 16	Tadilat	19.3.2021	8/32	Mesken	1	353,69	IV B	3
34	B 17	Tadilat	19.3.2021	8/33	Mesken	1	353,92	IV B	3
35	B 18	Tadilat	19.3.2021	8/34	Mesken	1	353,69	IV B	3
36	B 19	Tadilat	19.3.2021	8/35	Mesken	1	353,69	IV B	3
37	B 20	Tadilat	19.3.2021	8/36	Mesken	1	353,69	IV B	3
38	B 21	Tadilat	19.3.2021	8/37	Mesken	1	353,69	IV B	3
39	B 22	Tadilat	19.3.2021	8/38	Mesken	1	353,92	IV B	3
40	B 23	Tadilat	19.3.2021	8/39	Mesken	1	353,69	IV B	3

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
41	B 24	Tadilat	19.3.2021	8/40	Mesken	1	353,69	IV B	3
42	B 25	Tadilat	19.3.2021	8/41	Mesken	1	353,92	IV B	3
43	B 26	Tadilat	19.3.2021	8/42	Mesken	1	353,92	IV B	3
44	B 27	Tadilat	19.3.2021	8/43	Mesken	1	353,92	IV B	3
45	B 28	Tadilat	19.3.2021	8/44	Mesken	1	353,92	IV B	3
46	B 29	Tadilat	19.3.2021	8/45	Mesken	1	353,92	IV B	3
47	B 30	Tadilat	19.3.2021	8/46	Mesken	1	353,92	IV B	3
48	C 1	Tadilat	19.3.2021	8/47	Mesken	1	342,00	IV B	3
49	C 2	Tadilat	19.3.2021	8/48	Mesken	1	342,00	IV B	3
50	C 3	Tadilat	19.3.2021	8/49	Mesken	1	342,00	IV B	3
51	C 4	Tadilat	19.3.2021	8/50	Mesken	1	342,00	IV B	3
52	C 5	Tadilat	19.3.2021	8/51	Mesken	1	342,62	IV B	3
53	C 6	Tadilat	19.3.2021	8/52	Mesken	1	342,00	IV B	3
54	C 7	Tadilat	19.3.2021	8/53	Mesken	1	342,00	IV B	3
55	C 8	Tadilat	19.3.2021	8/54	Mesken	1	342,62	IV B	3
56	C 9	Tadilat	19.3.2021	8/55	Mesken	1	342,00	IV B	3
57	C 10	Tadilat	19.3.2021	8/56	Mesken	1	342,00	IV B	3
58	C 11	Tadilat	19.3.2021	8/57	Mesken	1	342,62	IV B	3
59	C 12	Tadilat	19.3.2021	8/58	Mesken	1	342,00	IV B	3
60	C 13	Tadilat	19.3.2021	8/59	Mesken	1	342,00	IV B	3
61	C 14	Tadilat	19.3.2021	8/60	Mesken	1	342,62	IV B	3
62	C 15	Tadilat	19.3.2021	8/61	Mesken	1	342,00	IV B	3
63	C 16	Tadilat	19.3.2021	8/62	Mesken	1	342,00	IV B	3
64	C 17	Tadilat	19.3.2021	8/63	Mesken	1	342,62	IV B	3
65	C 18	Tadilat	19.3.2021	8/64	Mesken	1	342,00	IV B	3
66	C 19	Tadilat	19.3.2021	8/65	Mesken	1	342,00	IV B	3
67	C 20	Tadilat	19.3.2021	8/66	Mesken	1	342,62	IV B	3
68	C 21	Tadilat	19.3.2021	8/67	Mesken	1	342,00	IV B	3
69	C 22	Tadilat	19.3.2021	8/68	Mesken	1	342,00	IV B	3
70	D 1	Tadilat	19.3.2021	8/69	Mesken	1	286,33	IV B	3
71	D 2	Tadilat	19.3.2021	8/70	Mesken	1	285,86	IV B	3
72	D 3	Tadilat	19.3.2021	8/71	Mesken	1	286,33	IV B	3
73	D 4	Tadilat	19.3.2021	8/72	Mesken	1	286,33	IV B	3
74	D 5	Tadilat	19.3.2021	8/73	Mesken	1	286,33	IV B	3
75	D 6	Tadilat	19.3.2021	8/74	Mesken	1	286,33	IV B	3
76	D 7	Tadilat	19.3.2021	8/75	Mesken	1	286,33	IV B	3
77	D 8	Tadilat	19.3.2021	8/76	Mesken	1	286,33	IV B	3
78	D 9	Tadilat	19.3.2021	8/77	Mesken	1	285,86	IV B	3
79	D 10	Tadilat	19.3.2021	8/78	Mesken	1	286,33	IV B	3
80	D 11	Tadilat	19.3.2021	8/79	Mesken	1	286,33	IV B	3
81	D 12	Tadilat	19.3.2021	8/80	Mesken	1	285,86	IV B	3

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
82	D 13	Tadilat	19.3.2021	8/81	Mesken	1	286,33	IV B	3
83	D 14	Tadilat	19.3.2021	8/82	Mesken	1	286,33	IV B	3
84	D 15	Tadilat	19.3.2021	8/83	Mesken	1	286,33	IV B	3
85	D 16	Tadilat	19.3.2021	8/84	Mesken	1	286,33	IV B	3
86	D 17	Tadilat	19.3.2021	8/85	Mesken	1	285,86	IV B	3
87	D 18	Tadilat	19.3.2021	8/86	Mesken	1	286,33	IV B	3
88	E 1	Tadilat	19.3.2021	8/87	Mesken	7	1011,71	III B	3
89	E 2	Tadilat	19.3.2021	8/88	Mesken	7	1011,71	III B	3
90	E 3	Tadilat	19.3.2021	8/89	Mesken	7	1011,71	III B	3
91	E 4	Tadilat	19.3.2021	8/90	Mesken	7	1011,71	III B	3
92	E 5	Tadilat	19.3.2021	8/91	Mesken	7	1013,69	III B	3
93	E 6	Tadilat	19.3.2021	8/92	Mesken	7	1013,69	III B	3
94	E 7	Tadilat	19.3.2021	8/93	Mesken	7	1011,71	III B	3
95	E 8	Tadilat	19.3.2021	8/94	Mesken	7	1011,71	III B	3
96	E 9	Tadilat	19.3.2021	8/95	Mesken	7	1011,71	III B	3
97	E 10	Tadilat	19.3.2021	8/96	Mesken	7	1013,69	III B	3
98	E 11	Tadilat	19.3.2021	8/97	Mesken	7	1013,69	III B	3
99	E 12	Tadilat	19.3.2021	8/98	Mesken	7	1011,71	III B	3
100	E 13	Tadilat	19.3.2021	8/99	Mesken	7	1005,73	III B	3
101	E 14	Tadilat	19.3.2021	8/100	Mesken	7	1005,73	III B	3
102	E 15	Tadilat	19.3.2021	8/101	Mesken	7	1009,15	III B	3
103	E 16	Tadilat	19.3.2021	8/102	Mesken	7	1009,15	III B	3
104	E 17	Tadilat	19.3.2021	8/103	Mesken	7	1005,73	III B	3
105	E 18	Tadilat	19.3.2021	8/104	Mesken	7	1009,15	III B	3
106	E 19	Tadilat	19.3.2021	8/105	Mesken	7	1009,15	III B	3
107	E 20	Tadilat	19.3.2021	8/106	Mesken	7	1005,73	III B	3
108	E 21	Tadilat	19.3.2021	8/107	Mesken	7	1009,15	III B	3
109	E 22	Tadilat	19.3.2021	8/108	Mesken	7	1009,15	III B	3
110	E 23	Tadilat	19.3.2021	8/109	Mesken	7	1005,73	III B	3
111	Kapalı Otopark	Tadilat	19.3.2021	8/110	-	-	8649,62	III A	1
112	İstinat Duvarı	Tadilat	19.3.2021	8/111	-	-	11709,16	IIA	-
							76973,68		

Güncel Tadilat Ruhsatları (Son Yapı Ruhsatları)

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	Tadilat	15.10.2021	60	Mesken	1	593,51	IV B	3
2	A2	Tadilat	15.10.2021	60/1	Mesken	1	593,51	IV B	3
3	A3	Tadilat	15.10.2021	60/2	Mesken	1	593,51	IV B	3
4	A4	Tadilat	15.10.2021	60/3	Mesken	1	593,51	IV B	3
5	A5	Tadilat	15.10.2021	60/4	Mesken	1	593,51	IV B	3

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
6	A6	Tadilat	15.10.2021	60/5	Mesken	1	593,51	IV B	3
7	B1	Tadilat	15.10.2021	60/6	Mesken	1	353,92	IV B	3
8	B2	Tadilat	15.10.2021	60/7	Mesken	1	353,92	IV B	3
9	B3	Tadilat	15.10.2021	60/8	Mesken	1	353,92	IV B	3
10	B4	Tadilat	15.10.2021	60/9	Mesken	1	353,92	IV B	3
11	B5	Tadilat	15.10.2021	60/10	Mesken	1	353,92	IV B	3
12	B6	Tadilat	15.10.2021	60/11	Mesken	1	353,92	IV B	3
13	B7	Tadilat	15.10.2021	60/12	Mesken	1	353,92	IV B	3
14	C1	Tadilat	15.10.2021	60/13	Mesken	1	342,62	IV B	3
15	C2	Tadilat	15.10.2021	60/14	Mesken	1	342,62	IV B	3
16	C3	Tadilat	15.10.2021	60/15	Mesken	1	342,62	IV B	3
17	C4	Tadilat	15.10.2021	60/16	Mesken	1	342,62	IV B	3
18	C5	Tadilat	15.10.2021	60/17	Mesken	1	342,62	IV B	3
19	C6	Tadilat	15.10.2021	60/18	Mesken	1	342,62	IV B	3
20	C7	Tadilat	15.10.2021	60/19	Mesken	1	342,62	IV B	3
21	C8	Tadilat	15.10.2021	60/20	Mesken	1	342,62	IV B	3
22	C9	Tadilat	15.10.2021	60/21	Mesken	1	342,62	IV B	3
23	C10	Tadilat	15.10.2021	60/22	Mesken	1	342,62	IV B	3
24	C11	Tadilat	15.10.2021	60/23	Mesken	1	342,62	IV B	3
25	C12	Tadilat	15.10.2021	60/24	Mesken	1	342,62	IV B	3
26	C13	Tadilat	15.10.2021	60/25	Mesken	1	342,62	IV B	3
27	C14	Tadilat	15.10.2021	60/26	Mesken	1	342,62	IV B	3
28	C15	Tadilat	15.10.2021	60/27	Mesken	1	342,62	IV B	3
29	C16	Tadilat	15.10.2021	60/28	Mesken	1	342,62	IV B	3
30	C17	Tadilat	15.10.2021	60/29	Mesken	1	342,62	IV B	3
31	C18	Tadilat	15.10.2021	60/30	Mesken	1	342,00	IV B	3
32	C19	Tadilat	15.10.2021	60/31	Mesken	1	342,00	IV B	3
33	D1	Tadilat	15.10.2021	60/32	Mesken	1	286,33	IV B	3
34	D2	Tadilat	15.10.2021	60/33	Mesken	1	285,86	IV B	3
35	D3	Tadilat	15.10.2021	60/34	Mesken	1	286,33	IV B	3
36	D4	Tadilat	15.10.2021	60/35	Mesken	1	286,33	IV B	3
37	D5	Tadilat	15.10.2021	60/36	Mesken	1	286,33	IV B	3
38	D6	Tadilat	15.10.2021	60/37	Mesken	1	286,33	IV B	3
39	D7	Tadilat	15.10.2021	60/38	Mesken	1	286,33	IV B	3
40	D8	Tadilat	15.10.2021	60/39	Mesken	1	286,33	IV B	3
41	D9	Tadilat	15.10.2021	60/40	Mesken	1	285,86	IV B	3
42	D10	Tadilat	15.10.2021	60/41	Mesken	1	286,33	IV B	3
43	D11	Tadilat	15.10.2021	60/42	Mesken	1	286,33	IV B	3
44	D12	Tadilat	15.10.2021	60/43	Mesken	1	285,86	IV B	3
45	D13	Tadilat	15.10.2021	60/44	Mesken	1	286,33	IV B	3
46	D14	Tadilat	15.10.2021	60/45	Mesken	1	286,33	IV B	3
47	D15	Tadilat	15.10.2021	60/46	Mesken	1	286,33	IV B	3
48	D16	Tadilat	15.10.2021	60/47	Mesken	1	286,33	IV B	3
49	D17	Tadilat	15.10.2021	60/48	Mesken	1	285,86	IV B	3
50	D18	Tadilat	15.10.2021	60/49	Mesken	1	286,33	IV B	3
51	E1	Tadilat	15.10.2021	60/50	Mesken	7	1.011,71	III B	3
52	E2	Tadilat	15.10.2021	60/51	Mesken	7	1.011,71	III B	3
53	E3	Tadilat	15.10.2021	60/52	Mesken	7	1.011,71	III B	3
54	E4	Tadilat	15.10.2021	60/53	Mesken	7	1.011,71	III B	3
55	E5	Tadilat	15.10.2021	60/54	Mesken	7	1.013,69	III B	3
56	E6	Tadilat	15.10.2021	60/55	Mesken	7	1.013,69	III B	3
57	E7	Tadilat	15.10.2021	60/56	Mesken	7	1.011,71	III B	3
58	E8	Tadilat	15.10.2021	60/57	Mesken	7	1.011,71	III B	3
59	E9	Tadilat	15.10.2021	60/58	Mesken	7	1.011,71	III B	3

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
60	E10	Tadilat	15.10.2021	60/59	Mesken	7	1.013,69	III B	3
61	E11	Tadilat	15.10.2021	60/60	Mesken	7	1.013,69	III B	3
62	E12	Tadilat	15.10.2021	60/61	Mesken	7	1.011,71	III B	3
63	E13	Tadilat	15.10.2021	60/62	Mesken	7	1.005,73	III B	3
64	E14	Tadilat	15.10.2021	60/63	Mesken	7	1.005,73	III B	3
65	E15	Tadilat	15.10.2021	60/64	Mesken	7	1.009,15	III B	3
66	E16	Tadilat	15.10.2021	60/65	Mesken	7	1.009,15	III B	3
67	E17	Tadilat	15.10.2021	60/66	Mesken	7	1.005,73	III B	3
68	E18	Tadilat	15.10.2021	60/67	Mesken	7	1.009,15	III B	3
69	E19	Tadilat	15.10.2021	60/68	Mesken	7	1.009,15	III B	3
70	E20	Tadilat	15.10.2021	60/69	Mesken	7	1.005,73	III B	3
71	E21	Tadilat	15.10.2021	60/70	Mesken	7	1.009,15	III B	3
72	E22	Tadilat	15.10.2021	60/71	Mesken	7	1.009,15	III B	3
73	E23	Tadilat	15.10.2021	60/72	Mesken	7	1.005,73	III B	3
74	F1	Tadilat	15.10.2021	60/73	Mesken	6	1.660,60	III B	4
75	F2	Tadilat	15.10.2021	60/74	Mesken	6	1.359,55	III B	4
76	F3	Tadilat	15.10.2021	60/75	Mesken	6	1.422,80	III B	4
77	F4	Tadilat	15.10.2021	60/76	Mesken	6	2.059,94	III B	4
78	F5	Tadilat	15.10.2021	60/77	Mesken	6	1.989,11	III B	4
79	F6	Tadilat	15.10.2021	60/78	Mesken	6	1.650,64	III B	4
80	F7	Tadilat	15.10.2021	60/79	Mesken	6	1.602,98	III B	4
81	F8	Tadilat	15.10.2021	60/80	Mesken	6	1.631,36	III B	4
82	F9	Tadilat	15.10.2021	60/81	Mesken	6	1.840,14	III B	4
83	G1	Tadilat	15.10.2021	60/82	Mesken	1	248,48	IV B	2
84	G2	Tadilat	15.10.2021	60/83	Mesken	1	248,48	IV B	2
85	G3	Tadilat	15.10.2021	60/84	Mesken	1	248,48	IV B	2
86	G4	Tadilat	15.10.2021	60/85	Mesken	1	248,48	IV B	2
87	G5	Tadilat	15.10.2021	60/86	Mesken	1	248,48	IV B	2
88	G6	Tadilat	15.10.2021	60/87	Mesken	1	248,48	IV B	2
89	G7	Tadilat	15.10.2021	60/88	Mesken	1	248,48	IV B	2
90	G8	Tadilat	15.10.2021	60/89	Mesken	1	248,48	IV B	2
91	G9	Tadilat	15.10.2021	60/90	Mesken	1	248,48	IV B	2
92	G10	Tadilat	15.10.2021	60/91	Mesken	1	248,48	IV B	2
93	G11	Tadilat	15.10.2021	60/92	Mesken	1	248,48	IV B	2
94	G12	Tadilat	15.10.2021	60/93	Mesken	1	248,48	IV B	2
95	G13	Tadilat	15.10.2021	60/94	Mesken	1	248,48	IV B	2
96	G14	Tadilat	15.10.2021	60/95	Mesken	1	248,48	IV B	2
97	G15	Tadilat	15.10.2021	60/96	Mesken	1	248,48	IV B	2
98	G16	Tadilat	15.10.2021	60/97	Mesken	1	248,48	IV B	3
99	G17	Tadilat	15.10.2021	60/98	Mesken	1	248,48	IV B	2
100	G18	Tadilat	15.10.2021	60/99	Mesken	1	248,48	IV B	2
101	G19	Tadilat	15.10.2021	60/100	Mesken	1	248,48	IV B	2
102	G20	Tadilat	15.10.2021	60/101	Mesken	1	248,48	IV B	2
103	İstinat Duvarı	Tadilat	15.10.2021	60/102	-	-	12.345,52	II A	-
104	Sosyal Tesis	Tadilat	15.10.2021	60/103	-	-	670,90	IV B	2
105	Kapalı Otopark	Tadilat	15.10.2021	60/104	-	-	8.649,62	III A	1
						285	82.783,85		

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için kat mülkiyetinin kurulmaması olması nedeni ile projedeki her bir bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde olacağı beyan edilen, bağımsız bölüm listesi tarafımıza sunulan ve müşterimiz tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilmiş olan onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

4.9. 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.

4.10. 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 no.lu 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.

4.11. 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

- Parsel, 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	285

- Kullanım amacına göre taşınmazların toplam satılabilir alanları aşağıda listelenmiştir.

Kullanım Amacı	Adet	Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)
DAİRE	215	29.594,94
VİLLA	70	20.393,65
Genel Toplam	285	49.988,59

- 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	80,16 ~ 100,07	96
	2+1	124,98 ~ 143,96	55
	3+1 D	211,43 ~ 214,08	64
VİLLA	3+1	257,40 ~ 261,52	38
	4+1	267,04 ~ 321,71	26
	7+1	~ 533,19	6
TOPLAM			285

- 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 % 38,66 olduğu kabul edilmiştir. Bu bilgiden hareketle mevcut durum değerlemesi yapılmıştır.

4.12. 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.

BÖLÜM 5

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri⁷

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup 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.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde 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

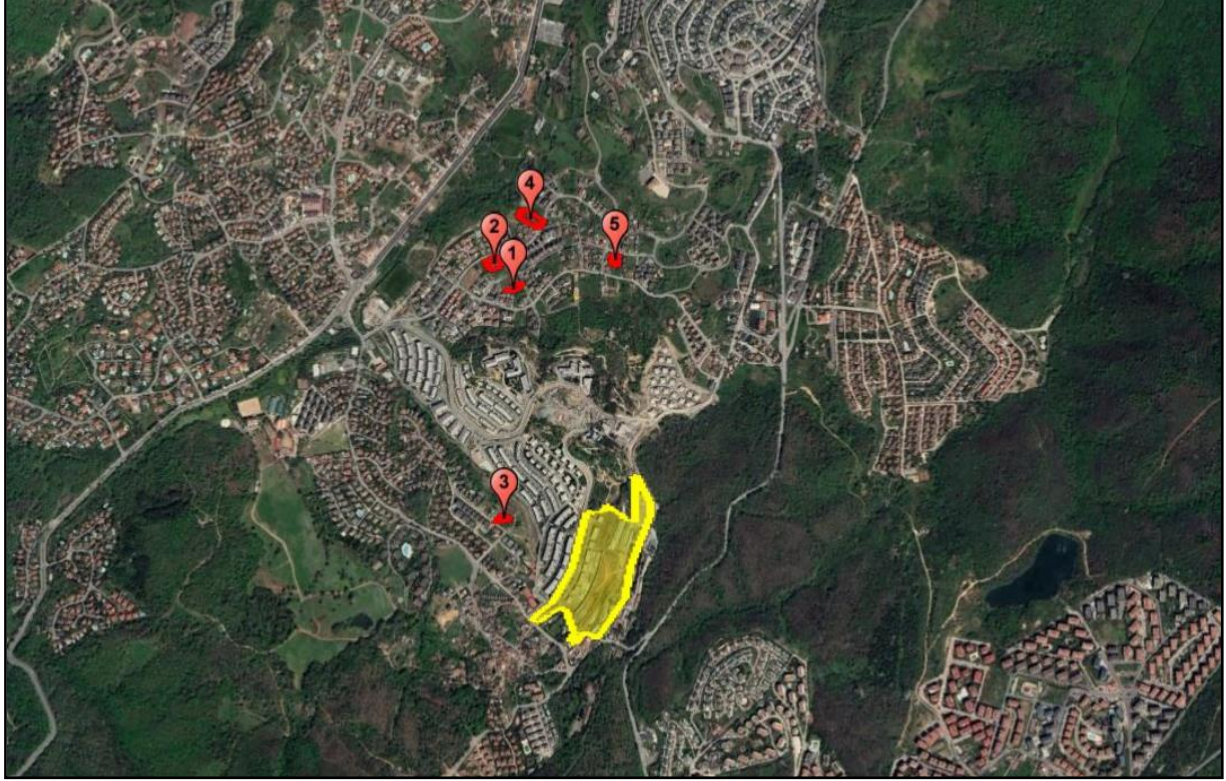
Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler 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 (m²)	Hissesi (m²)	Lejant	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
1	Zekeriya köyü	1421/8	904,00	904,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	5.100.000,00	5.641,59	BSE Gayrimenkul (212 875 77 21)
2	Zekeriya köyü	1415/6	1.736,66	1.736,66	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	12.500.000,00	7.197,72	Karma Team (212 229 18 88)
3	Zekeriya köyü	1432/7	677,43	677,43	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	5.000.000,00	7.380,84	VOG Gayrimenkul (212 289 80 80)
4	Zekeriya köyü	1412/26	2.703,89	2.703,89	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	19.400.000,00	7.174,85	Tunay Gayrimenkul (212 202 82 08)
5	Zekeriya köyü	1419/2	621,53	621,53	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	3.400.000,00	5.470,37	REMAX Ahenk Sarıyer (212 342 43 43)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu parsel ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 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 aşağıda sunulmuştur.



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

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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçüm (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Büyükölçü Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	904,00	904,00	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	5.100.000	5.641,59	10%	5.077	-50%	-10%	0%	2.030,97
Emsal 2	1.736,66	1.736,66	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	12.500.000	7.197,72	20%	5.758	-45%	-10%	0%	2.591,18
Emsal 3	677,43	677,43	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	5.000.000	7.380,84	20%	5.905	-50%	0%	0%	2.952,33
Emsal 4	2.703,89	2.703,89	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	19.400.000	7.174,85	20%	5.740	-40%	-10%	0%	2.869,94
Emsal 5	621,53	621,53	Konut Alanı	KAKS:0,30 H:6,50 m.	3.400.000	5.470,37	5%	5.197	-50%	-10%	0%	2.078,74
Ortalama Birim Değer (TL/m²)												~ 2.500,-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu projenin konumlu olduğu 1790 ada 4 parselde hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değeri 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	2.500,00	198.039.525
					~ 198.000.000,-

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 **198.000.000,-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 %38,66 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı birim maliyet tablolarına göre 4B sınıfa giren yapıların m² birim maliyet değeri 2.300,-TL/m², 3B sınıfı yapıların birim maliyet değeri 1.800 TL/m², 3 A sınıfı yapıların birim maliyet değeri 1.360,-TL/m² ve 2A sınıfı yapıların birim maliyet değeri ise 640,-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	82.783,85	5.000,00	413.919.250,00
Toplam İnşaat Maliyeti			413.919.250,00

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%38,66) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$413.919.250,00 \times \%38,66 = (160.021.182,10) \sim 160.021.000\text{-TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	198.000.000,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	160.021.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	358.021.000,00

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 taşınmazın 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 2021 yılı itibariyle yüklenici karı dâhil 289.743.475,-TL olabileceği hesaplanmıştır.

- Proje kapsamındaki ünitelerin parsel bazında kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tablolandırılmıştır. Projeksiyonda bu alanlar referans alınmıştır.

Satılabilir Konut İnşaat Alanı (m ²)	29.594,94
Satılabilir Villa İnşaat Alanı (m ²)	20.393,65
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	49.988,59
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	82.783,85

- 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.

KÖY PROJESİ EMSALLERİ									
Emsal No	Proje	Bina Yaşı	Kat	Daire Tip	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Köy Projesi	2	1	1+1	70,00	80,00	1.800.000,00	22.500,00	Century21 Açık Gayrimenkul (212 342 40 60)
2	Köy Projesi	2	Zemin	2+1	84,00	116,00	2.550.000,00	21.982,76	Zeck Emlak (531 271 87 02)
3	Köy Projesi	2	1	2+1 D (Teraslı)	106,00	158,00	2.800.000,00	17.721,52	REMAX Perfect (216 373 40 40)
4	Köy Projesi	2	1	2+1	72,00	110,00	2.458.000,00	22.345,45	Sevince Demir Gayrimenkul (212 979 64 21)
5	Köy Projesi	2	1	2+1	85,00	116,00	2.750.000,00	23.706,90	Experium Gayrimenkul (212 951 01 01)
6	Köy Projesi	2	3	3+1 D (Teraslı)	133,00	193,00	3.600.000,00	18.652,85	REMAX Extra2 (212 259 50 00)
7	Köy Projesi	2	1	3+1	147,00	197,00	4.850.000,00	24.619,29	Kayaşehir Meydan Gayrimenkul (530 789 44 78)
8	Köy Projesi	2	Bahçe	3+1 D (Bahçeli)	133,00	185,00	4.040.000,00	21.837,84	Experium Gayrimenkul (212 951 01 01)
9	Köy Projesi	2	Zemin	4+1 Simpleks	150,00	196,00	4.250.000,00	21.683,67	Keller Williams Karma Gayrimenkul (212 229 18 88)
10	Köy Projesi	2	3 Katlı	4+1 Villa	260,00	300,00	6.750.000,00	22.500,00	TURYAP Sarıyer Zekeriyaköy Temsilciliği (212 202 52 02)

KONUT EMSALLERİ									
Emsal No	Proje	Bina Yaşı	Kat	Daire Tip	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Panaroma Suites by KLK	3	1	1+1	50,00	55,00	1.270.000,00	23.090,91	Sahibinden (536 478 58 31)
2	Alya Evleri	4	3	1+1	70,00	75,00	1.200.000,00	16.000,00	Kod Gayrimenkul Danışmanlık (212 202 64 00)
3	Merkez Zekeriyaköy Konutları	5 - 10	2	2+1	100,00	150,00	2.100.000,00	14.000,00	REMAX Ahenk (212 342 43 43)
4	Panaroma Suites by KLK	3	4	2+1	96,00	110,00	1.500.000,00	13.636,36	Çam Gayrimenkul ve Yatırım (533 218 92 50)
5	Butik Site	4	Bahçe	2+1	170,00	190,00	2.600.000,00	13.684,21	Orange Emlak (212 202 50 99)
6	Butik Site	4	Çatı	2+1	140,00	160,00	2.100.000,00	13.125,00	Orange Emlak (212 202 50 99)
7	Sharman Zekeriyaköy Evleri	5 - 10	Bahçe	3+1	170,00	180,00	2.850.000,00	15.833,33	Can Yapı Gayrimenkul (212 202 86 56)
8	Butik Site	3	Bahçe	3+1	92,00	140,00	2.950.000,00	21.071,43	Tunay Gayrimenkul (212 202 82 08)

DÜKKAN EMSALLERİ									
Emsal No	Konum	Niteliği	Bina Yaşı	Kat	Bölüm	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Sarıyer / Zekeriyaköy Cadde üzeri, Merkezi konumlu	Dükkan	5 - 10	Zemin	4	270,00	6.000.000,00	22.222,22	Coldwell Banker Meta Gayrimenkul (212 202 72 62)
2	Sarıyer / Zekeriyaköy Ana Cadde cepeli	Komple Bina	7	3 Kat	-	600,00	16.500.000,00	27.500,00	Pozitif Proje (212 282 26 23)
3	Sarıyer / Zekeriyaköy Çarşıda, Tabela değeri yüksek konumlu	Dükkan	21-25	Zemin	3	175,00	4.250.000,00	24.285,71	Dream Village Gayrimenkul (212 202 93 98)
4	Sarıyer / Zekeriyaköy Zekeriyaköy Çarşı	Dükkan	21-25	Bodrum	2	90,00	1.650.000,00	18.333,33	Kod Gayrimenkul Danışmanlık (212 202 64 00)
5	Sarıyer / Uskumruköy Ana Cadde cepeli	Komple Bina	2	3 Kat	-	300,00	9.750.000,00	32.500,00	REMAX Ahenk Sarıyer Maden (212 342 43 43)

- Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 15.500,-TL/m² ve villa nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 24.000,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	2020 Yılı Birim Değer (TL/m ²)
Konut	29.594,94	15.500,00
Villa	20.393,65	24.000,00

- İnşaatın mevcut durum itibariyle % 38,66 seviyesinde olması göz önünde bulundurularak gerçekleştirilecek satış oranlarının ve inşaat hızlarının aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır.

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	2021	2022	2023
Konut	90%	10%	0%
Villa	40%	50%	10%

İNŞAAT HIZLARI			
Yıllar	2021	2022	2023
Konut ve Ticaret	40%	40%	20%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %15 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,18 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: 5,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 938.324.057, -TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	938.324.057
Proje Kar Oranı	35%
Proje Karı (TL)	328.413.420
Kardan Arındırılmış Proje Değeri (Arsa+İnşaat) (TL)	609.910.637
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	405.554.062
Arsa Değeri (TL)	204.356.575

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, **358.021.000,-TL** projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **938.324.057, -TL** hesaplanmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi ile projelendirilmiş arsa değeri de irdelenmiş ve projelendirilmiş arsa değeri 204.356.575, -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 **198.000.000, -TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç KDV hariç toplam değerlerinin 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 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır. Taşınmazların kat mülkiyetine geçtiklerinde iskân 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, Zekeriyaköy 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	358.021.000,00	34.326.078,62
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	422.464.780,00	40.504.772,77
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	938.324.056,81	89.963.955,59

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 10,43- 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
- Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Mahal Listesi
- Tahsisli Alanlar
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmişleri, SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri

Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

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

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

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Doruk PARS (SPK Lisans No: 407874) Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	
DEĞERLEME TARİHİ	30.11.2020	
RAPOR TARİHİ	02.12.2020	
RAPOR NO	20200477	
	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

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

SÖZLEŞME TARİHİ	04.03.2021	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Doruk PARS (SPK Lisans No: 407874) Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	
DEĞERLEME TARİHİ	23.03.2021	
RAPOR TARİHİ	25.03.2021	
RAPOR NO	2021/0101	
	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	172.920.000,00	21.642.052,57
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	204.045.600,00	25.537.622,03
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	634.175.432,00	79.371.142,93

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

İNA ANALİZİ (GELİR ANALİZİ YÖNTEMİ)

	1. YIL	2. YIL	3. YIL	TOPLAM
	2021	2022	2023	
	Pazarlama Süreci			
	İnşaat Süreci			
GELİRLER				
Konut Satış Geliri (TL)	412.849.413	52.752.981	0	465.602.393,55
Villa Satış Geliri (TL)	195.779.040	281.432.370	64.729.445	541.940.855,10
Toplam Satış Geliri Satış Geliri (TL)	608.628.453	334.185.351	64.729.445	1.007.543.248,65
Toplam Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	608.628.453	283.207.924	46.487.680	938.324.056,81

GİDERLER

İnşaat Maliyeti (TL)	165.567.700	190.402.855	109.481.642	465.452.196,63
Toplam Giderler (TL)	165.567.700	190.402.855	109.481.642	465.452.196,63
Toplam Giderlerin Bugünkü Değeri (TL)	165.567.700	161.358.352	78.628.010	405.554.062,05

İndirgeme Katsayısı	1,00000000	0,84745763	0,71818443
---------------------	------------	------------	------------

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	938.324.057
Proje Kar Oranı	35%
Proje Karı (TL)	328.413.420
Kardan Arındırılmış Proje Değeri (Arsa+İnşaat) (TL)	609.910.637
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	405.554.062
Arsa Değeri (TL)	204.356.575