

GAYRİMENKUL DEğERLEME RAPORU



2022



Yeni Levent Projesi
M.Ayazağa Mahallesi 10648 Ada 1 No.lu Parsel
Sarıyer / İSTANBUL

EKCİYO-202200049

08.12.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 08.12.2022 tarihinde, EKGYO-202200049 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporla 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 değerlendirmesi 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	01.12.2022
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2022
RAPOR TARİHİ	08.12.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200049
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Huzur Mahallesi, İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi, (10648 ada 1 parsel) Yeni Levent Projesi Sarıyer / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.1005°, 28.9924°
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki parselin TAKBİS belgesi ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmazın "06.12.2021 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, Eski 3 Ada 36 Parsel Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Yeni Levent Projesi'nin mevcut durumda toplam değeri, tamamlanması durumundaki bugünkü değerini tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.267.569.835	121.390.248
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	2.675.732.405	143.240.493
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	1.670.958.135	89.451.720
Projenin Tamamlanması Durumdaki Bugünkü Değeri	8.587.592.607	459.721.232
Projenin Tamamlanması Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	3.435.037.043	183.888.493

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,68 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken 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.	2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
4.4.1.	İstanbul İli	20
4.4.2.	Sarıyer İlçesi	22
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
4.1.	Çevre ve Konum	24
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	27
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	27
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	28
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	29
4.4.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	29
4.4.2.	Belediye İncelemesi	29
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	29
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	30
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	31
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	31
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	32
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	32
4.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	32
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	34

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	35
5.1.	Değerleme Yöntemleri	35
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	35
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	36
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	37
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	38
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	40
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti	40
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değeri Tespiti	42
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti	44
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	45
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	52
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	52
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	53
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	53
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	53
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	54

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 08.12.2022 tarihinde EKGYO-202200049 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi konumlu 10648 ada 1 parsel üzerinde geliştirilen Yeni Levent Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değeri itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri ile birlikte proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 08.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme 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 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmış değerlendirme raporlarına ait bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜN VANI** : 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

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesinde konumlu 10648 ada 1 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Yeni Levent Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değeri itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri ile birlikte proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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



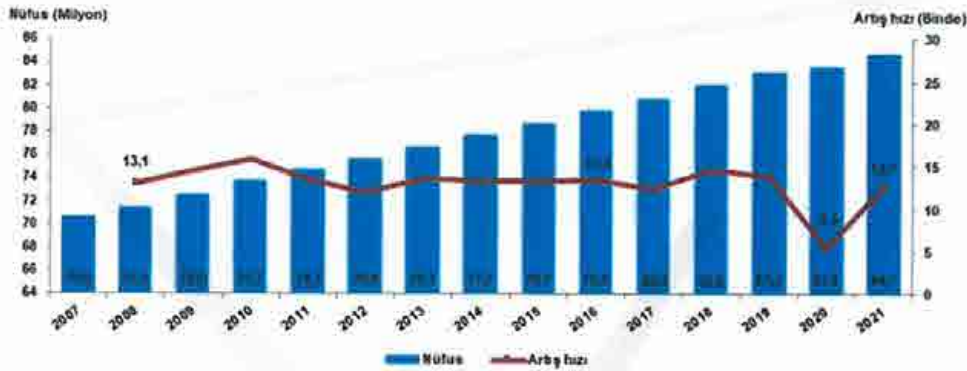
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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

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

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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



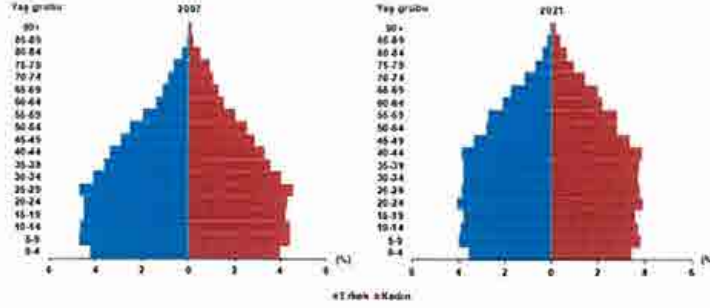
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

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

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

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

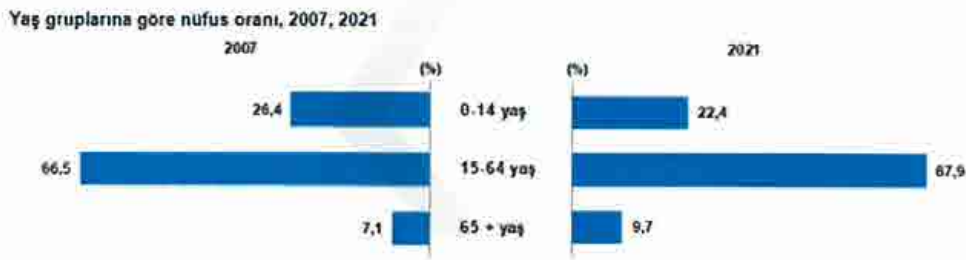


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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

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

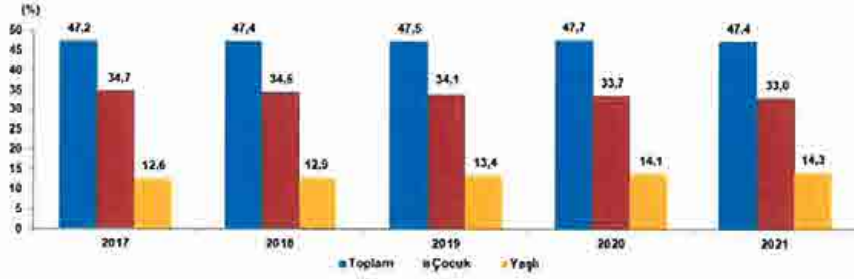
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



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

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

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



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

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

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

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2022 raporlarından derlenmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırmalarının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırmaları da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullanılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırmalarındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir.

Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşıma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir.

³ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 I. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'sar büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	03. Çeyrek	Konut Satışları	Çeyrek Satışları	Yıllık Satışları	Yabancı Yatırımcıların Konut Satışları İçindeki Payı (%)
Q1'18	138.777	185.106	303.877	88.360	29,4
Q2'18	165.100	182.059	342.153	112.429	32,9
Q3'18	187.188	189.101	366.289	94.478	25,8
Q4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	661.572	793.896	1.375.386	776.890	28,1
Q1'19	107.800	149.374	256.433	28.180	14,9
Q2'19	96.295	151.068	249.363	44.886	17,9
Q3'19	130.858	228.719	359.877	105.023	29,2
Q4'19	174.570	308.086	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.882	937.047	1.348.728	322.590	24,7
Q1'20	197.432	200.688	341.008	129.299	37,8
Q2'20	90.340	193.381	283.731	137.075	48,3
Q3'20	181.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Q4'20	110.530	227.509	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	489.740	1.026.576	1.499.316	573.337	38,2
Q1'21	80.370	182.680	283.050	47.216	17,9
Q2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Q3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Q4'21	174.387	308.361	542.718	112.873	20,8
2021 Toplam	461.523	1.029.233	1.491.896	294.529	19,7
Q1'22	94.437	157.284	320.063	68.042	21,4

2022 yıl 1. Çeyrekte yabancı yatırımcıların konut satışlarının toplam satışların içerisindeki payı %17,30 artış ile %4,5'e yükselmiştir. 2022 yıl 1. Çeyrekte yabancı yatırımcıların konut satışlarının toplam satışların içerisindeki payı %17,30 artış ile %4,5'e yükselmiştir.

2022 yıl 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde 20.447 konut yabancı yatırımcıların tarafından satın alınmıştır. 2022 yıl 1. çeyreğinde toplam konut satışlarının içerisinde 20.447 konut yabancı yatırımcıların tarafından satın alınmıştır. 2022 yıl 1. çeyreğinde toplam konut satışlarının içerisinde 20.447 konut yabancı yatırımcıların tarafından satın alınmıştır.

Not: Yatırımcıların konut satışlarının toplam satışların içerisindeki payı, yabancı yatırımcıların konut satışlarının toplam konut satışlarının içerisindeki payıdır.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yıl 1. Çeyreği döneminde yabancıların gayrimenkul alımında en çok tercih ettiği 10 şehir İstanbul'dur. Tabii ki önceki 2021 ve 2022 yıl 3. çeyreği gayrimenkul alımları bazında Türkiye'de yabancıların alımında liderliğini sürdüren 2022 yıl 1. Çeyreği döneminde 2021 yıl aynı dönemdeki göre toplam yabancı alımlarında %40 artış gözlemlenmiştir. 2022 yıl 1. Çeyreği yabancıların alımında toplam yabancı alımların %17,7'si ise Vatandaşlık edinimi için olduğu görülmektedir.

Ç122 Sırası	Şehir	Ç122 Dönemi (Yabancı Alım)	Ç121 Dönemi (Yabancı Alım)
1(1)	İstanbul	7.380	6.136
2(2)	Antalya	3.699	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Mersin	691	497
5(6) ↑	Bursa	574	300
6(5) ↓	Yalova	523	360
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	285	-
(7)	Muğla	-	228
	Diğer	1.796	1.401
	Toplam	17.085	12.180
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	3.022	2.963
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı İçindeki Payı (%)	17,7%	24,3%

Kaynak: Şişli ve Kartal'da Mülkiyet, Yatırım Ajans Danışmanlığı
 *Yabancıların 3. çeyreği gayrimenkul alımlarında toplam alımların %17,7'si vatandaşlık edinimi için yapılmıştır.
 † Çeyreği aynı periyot.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışı onuncu aya taşınmış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir.

Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibariyle 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralardan tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında 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 sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.

Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralardan yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1 5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97 lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1. İstanbul İli⁴

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



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

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.688	7.907.214
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.

4.4.2. Sarıyer İlçesi⁵

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, (tapu kayıtlarında M.Ayazağa Mahallesi, 10648 ada 1 parsel) ilgili idaresinde Huzur Mahallesi, İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi'nde konumlu Yeni Levent Projesidir.

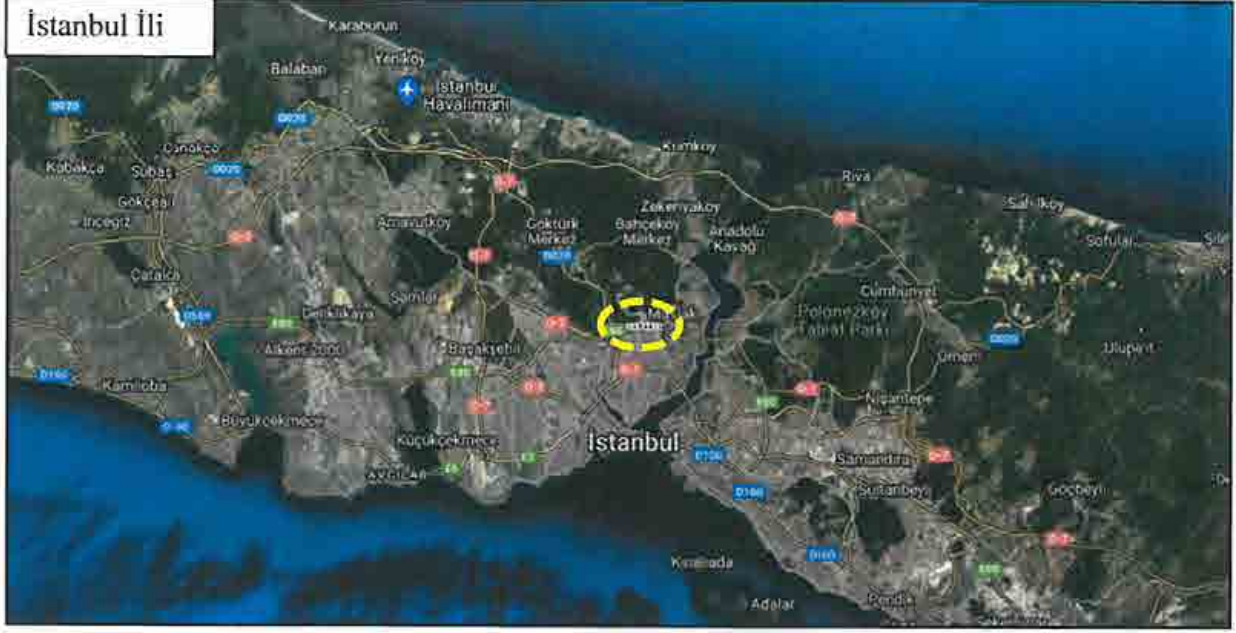
Projenin konumlandığı, Huzur Mahallesi'nin kuzeyinde TEM Otoyolu, doğusunda Reşatpaşa Mahallesi, batısında Kâğıthane ilçesi ve Ayazağa Mahallesi, güneyinde ise Kâğıthane İlçesi yer almaktadır.

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

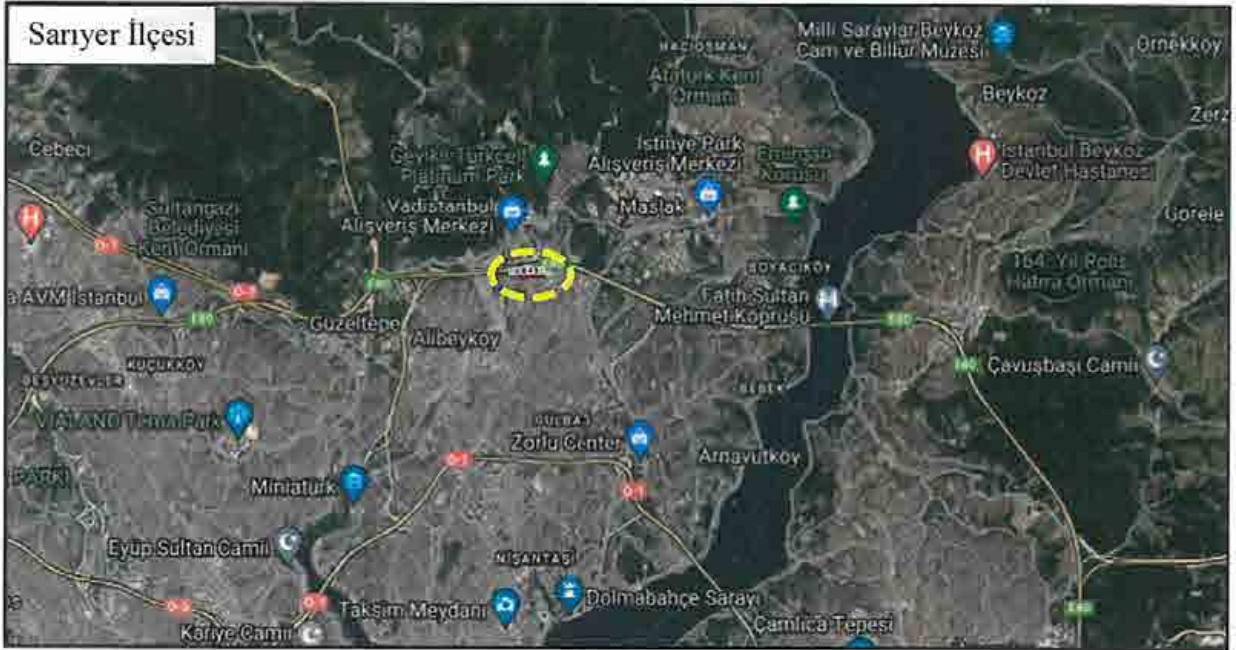
Taşınmazların yakın çevresinde; NEF Stadyumu, Seyrantepe Metro İstasyonu, Seyrantepe Hamidiye Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Kâğıthane Devlet Hastanesi, TEV Celalettin Buluş İlkokulu, İstinye Üniversitesi Vadi Kampüsü, İstanbul Atlas Üniversitesi, Vadi İstanbul AVM, ayrıca Vadi İstanbul Teras Evleri,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

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

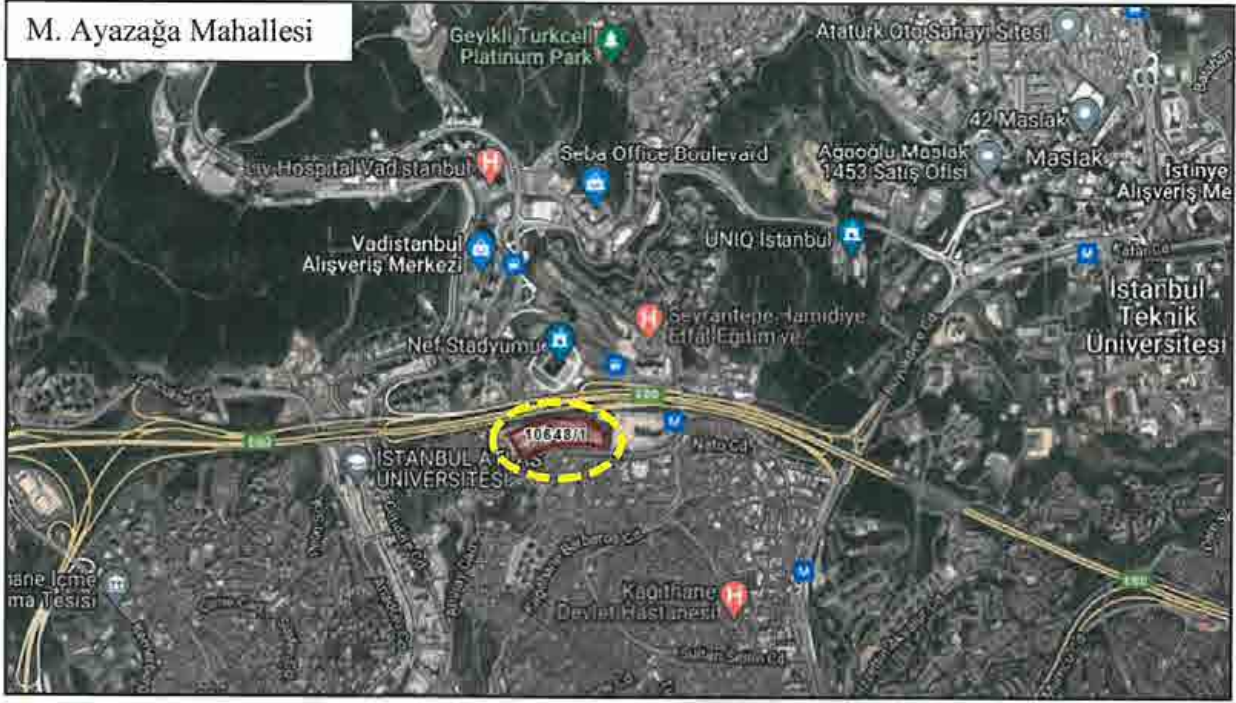
İstanbul İli



Sarıyer İlçesi



M. Ayazağa Mahallesi



10648 Ada 1 Parsel



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sarıyer
Mahallesi	:	M.Ayazağa
Ada/Parsel No	:	10648/1
Ana Taşınmaz Niteliği	:	Arsa
Yüzölçümü (m²)	:	53046,29 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 2546787/5304629 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 2478312/5304629
Maliki	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 279530/5304629
Cilt/Sayfa No	:	36/3486
Edinme Sebebi	:	İmar
Tarih/Yevmiye No	:	28.04.2022/8873

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (24.02.2021 Tarih 3368 Yevmiye No)

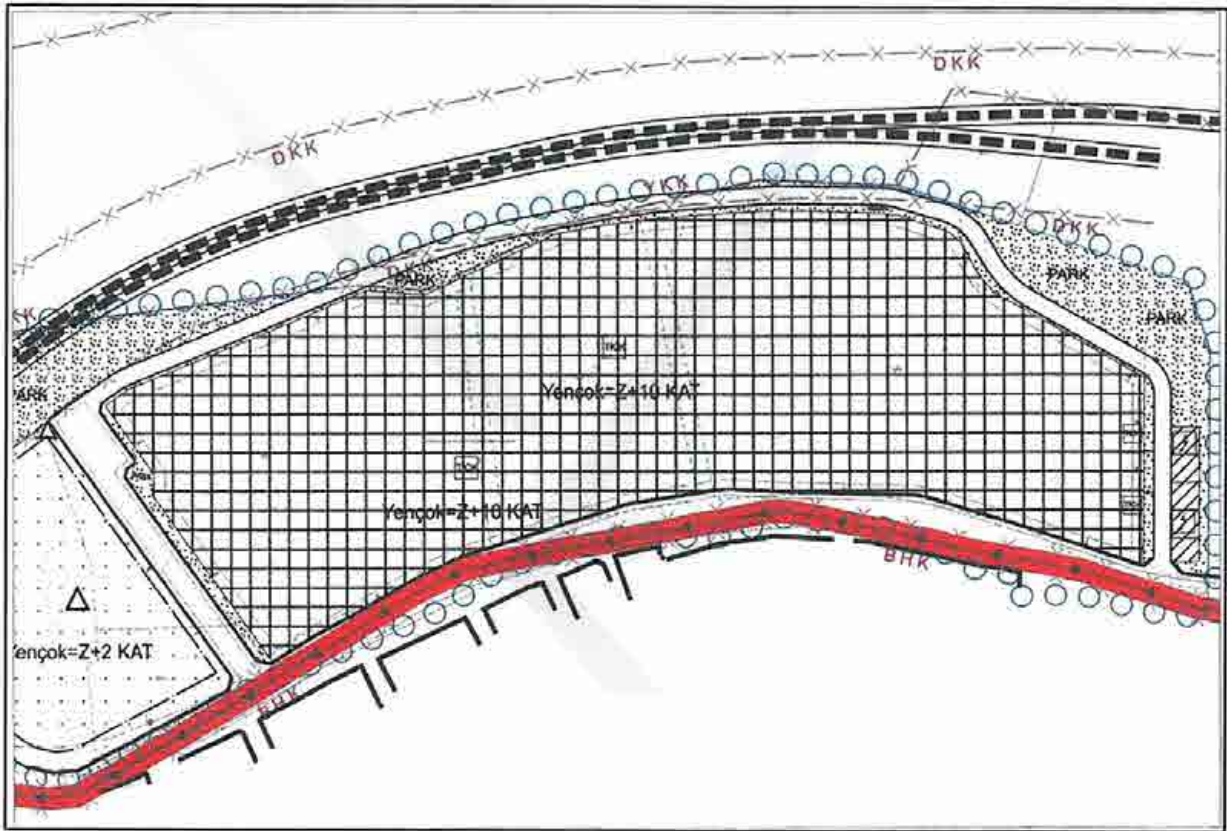
Beyanlar hanesinde yer alan; “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyan kaydı parsel üzerinde konumlu eski yapılardan gelmekte olup mevcut durumda parsel üzerinde riskli yapı bulunmamaktadır.

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

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü rapor konusu parsel; 06.12.2021 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, Eski 3 Ada 36 Parsel Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu parselin plan fonksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İlgili plan notları rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada/Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
10648/1	Ticaret + Konut Alanı	Emsal: 1,85 H:Z+10 Kat



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

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

- Rapor konusu parselin kök parseli olan 3 ada 36 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken ifraz işlemi ile oluşan rapora konu 3 ada 72, 74 ve 75 no.lu parseller 02.03.2021 tarihli 3736 yevmiye numarasıyla tescil edilmiştir.
- Söz konusu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 14.07.2021 tarih 12507 yevmiye no.lu satış işlemi ile İller Bankası mülkiyetine geçmiştir.
- Parseller; İller Bankası adına kayıtlı iken 16.07.2021 tarih 12589 yevmiye no.lu satış işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- Rapora konu 3 ada 72, 74 ve 75 no.lu parseller; 28.04.2022 tarihli tevhid işlemi ile 10648 ada 1 parsel oluşmuştur.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

- Eski plana göre rapor konusu taşınmazı oluşturan 3 ada 72, 74 ve 75 parseller 11.05.1987 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli Ayazağa Mahallesi Polis Lojmanı 3 Ada 18 Parsel Uygulama İmar Planı kapsamında 3 ada 72, 74 parseller 'Konut Alanı Emsal: 2,00', 3 ada 75 parsel 'Çarşı Alanı Emsal: 1,50' lejantında yer almaktadır.
- Söz konusu parseller 3 ada, 72, 74 ve 75 no.lu parseller 28.04.2022 tarihli imar (tevhid) işlemi ile 10648 ada 1 parsel oluşmuştur. Rapora konu projenin konumlandığı 10648 ada 1 no.lu parsel;06.12.2021 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, Eski 3 Ada 36 Parsel Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 'Ticaret + Konut Alanı, Emsal: 1,85' lejantı kapsamında kalmaktadır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu parsel; 3 ada 36 no.lu parselin uygulaması sonucu oluşan 3 ada 72,74 ve 75 parsellerin tevhidini ile 10648 ada 1 parsel olarak tapu kütüğüne tescil edilmiştir. Rapora konu taşınmazın son üç yıl içerisindeki kadastral değişimi sayfa 30 da tablolarda sunulmuştur.

02.03.2021 Tarihli İfraz İşlemi	
Eski Parsel No	Yeni Parsel No
3/36	3/65
	3/66
	3/67
	3/68
	3/69
	3/70
	3/71
	3/72
	3/73
	3/74
02.03.2021 Tarihli 6306 Sayılı Kanun Gereği Tevhid İşlemi	
Eski Parsel No	Yeni Parsel No
3/71	3/75
28.04.2022 Tarihli İmar İşlemi	
Eski Parsel No	Yeni Parsel No
3/72	10648/1
3/74	
3/75	

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu proje bünyesinde 04.02.2022 tarihinde (3 ada 74 parsel için) ve 02.11.2022 tarihinde yeni yapı ruhsatı, ayrıca 04.02.2022 tarihli yeni yapı ruhsatlarının 02.11.2022 tarihli tadilatları alınmıştır. Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Sözleşme kapsamındaki diğer parseller için henüz ruhsat alınmamıştır.

Yeni Yapı Ruhsatları								
Sıra No	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam İnaaat Alanı (m ²)	Toplam Kat Adedi	Yapı Sınıfı
1	A Blok	04.02.2022	07	Mesken	56	9.179,00	12	IV C
2	B Blok	04.02.2022	07/1	Mesken	87	13.890,00	15	IV C
3	C Blok	04.02.2022	07/2	Mesken	87	13.358,00	15	IV C
4	D Blok	04.02.2022	07/3	Mesken	50	10.496,00	12	IV C
5	E Blok	04.02.2022	07/4	Mesken	59	10.078,00	13	IV C
6	F Blok	04.02.2022	07/5	Mesken	51	9.031,00	12	IV C
7	G Blok	04.02.2022	07/6	Mesken	58	11.313,00	13	IV C
8	Otopark	04.02.2022	07/7	-	-	18.275,18	2	III A
9	Havuz	04.02.2022	07/8	-	-	170,98	-	IV B
10	İstinat Duvarı	04.02.2022	07/9	-	-	150,00	-	II A
11	H Blok	02.11.2022	111/7	Mesken	84	13.335,29	16	IV C
				Ofis ve İşyeri	7	1616,13		
12	I Blok	02.11.2022	111/8	Mesken	84	12.842,31	16	IV C
				Ofis ve İşyeri	7	1504,28		
13	J Blok	02.11.2022	111/9	Mesken	84	13.792,34	16	IV C
				Ofis ve İşyeri	7	1491,3		
14	K Blok	02.11.2022	111/10	Mesken	83	11.623,05	14	IV C
				Ofis ve İşyeri	7	1350,66		
15	L Blok	02.11.2022	111/11	Mesken	35	6.824,61	9	IV C
16	M Blok	02.11.2022	111/12	Mesken	42	7.756,49	11	IV C
17	N Blok	02.11.2022	111/13	Mesken	40	7.435,82	10	IV C
18	O Blok	02.11.2022	111/14	Mesken	39	7.411,90	10	IV C
19	P Blok	02.11.2022	111/15	Mesken	36	7.732,80	10	IV C
20	Kiosk-1	02.11.2022	111/16	Ofis ve İşyeri	1	6,00	1	II A
21	Kiosk-2	02.11.2022	111/17	Ofis ve İşyeri	1	6,00	1	II A
22	Kiosk-3	02.11.2022	111/18	Ofis ve İşyeri	1	6,00	1	II A
23	Kiosk-4	02.11.2022	111/19	Ofis ve İşyeri	1	6,00	1	II A

Tadilat Ruhsatları								
Sıra No	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Kat Adedi	Yapı Sınıfı
1	A Blok	02.11.2022	111	Mesken	50	7.774,39	12	IV C
				Ofis ve İşyeri	6	1.123,08		
2	B Blok	02.11.2022	111/1	Mesken	80	11.988,58	15	IV C
				Ofis ve İşyeri	7	1.529,14		
3	C Blok	02.11.2022	111/2	Mesken	80	11.585,56	15	IV C
				Ofis ve İşyeri	7	1.431,84		
4	D Blok	02.11.2022	111/3	Mesken	53	9.557,17	12	IV C
5	E Blok	02.11.2022	111/4	Mesken	59	10.037,32	13	IV C
6	F Blok	02.11.2022	111/5	Mesken	51	8.975,84	12	IV C
7	G Blok	02.11.2022	111/6	Mesken	58	11.341,28	13	IV C
8	Havuz	02.11.2022	111/20	-	-	640,39	-	IV B
9	Bodrum Katlar	02.11.2022	111/21	-	-	48.853,71	2	III A
10	İstinat Duvarı Giriş Kültübesi	02.11.2022	111/22	-	-	478,96	-	II A

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin inşaat seviyesi ile orantılı olarak gerekli tüm izinleri alınmış ve proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parselin, sahip olduğu onaylanmış projeleri, ruhsatları, mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında bünyesinde ticari üniteler barındıran bir konut projesi geliştirilmesinin uygun en etkin ve verimli kullanım şeklinin olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan onaylı çarşaf listesi temin edilmiş olup değerlendirilmede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

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

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

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10648 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Yeni Levent Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu Yeni Levent Projesi; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10648 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmektedir.

- Rapor konusu 10648 ada 1 parsel 53.046,29 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel hafif engebeli topografik bir yapıya sahiptirler.
- Parsel etrafı duvar üstü saç kapama ile çevrilidir.
- Parsel üzerinde inşaat çalışmaları başlamış olup inşaat seviyesi %25,47'dir.
- Rapora konu proje kapsamında ruhsat ve eklerine göre A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Kiosk1, Kiosk2 ve Kiosk3, Kiosk4 olarak isimlendirilmiş 20 adet blok bulunmaktadır. Bu bloklardaki üniteler tarafımıza sunulmuş olan mimari proje ve çarşaf listesine göre 1+1, 2+1, 2+1 Dupleks, 3+1, 3+1 Dupleks, 4+1, 4+1 Dupleks, 5+1 Dupleks, 6+1 Dupleks, Depolu Asma Katlı Dükkan, Depolu Dükkan ve Kiosk niteliğindedir. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri bir sonraki sayfada sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi
A Blok	Daire	50	12
	Depolu Asma Katlı Dükkan	6	
B Blok	Daire	80	15
	Depolu Asma Katlı Dükkan	7	
C Blok	Daire	80	15
	Depolu Asma Katlı Dükkan	7	
D Blok	Daire	53	12
E Blok	Daire	59	13
F Blok	Daire	51	12
G Blok	Daire	58	13
H Blok	Daire	84	16
	Depolu Asma Katlı Dükkan	7	
I Blok	Daire	84	16
	Depolu Asma Katlı Dükkan	7	
J Blok	Daire	84	16
	Depolu Asma Katlı Dükkan	4	
	Depolu Dükkan	3	
K Blok	Daire	83	14
	Depolu Asma Katlı Dükkan	4	
	Depolu Dükkan	3	
L Blok	Daire	35	9
M Blok	Daire	42	11
N Blok	Daire	40	10
O Blok	Daire	39	10
P Blok	Daire	36	10
KIOSK1	Dükkan	1	1
KIOSK2	Dükkan	1	1
KIOSK3	Dükkan	1	1
KIOSK4	Dükkan	1	1
		1.010,00	

- Parsel üzerinde ruhsat ve eklerine göre toplamda 1010 adet olan bağımsız bölümün 1010 adeti ile ilgili onaylı çarşaf listesi oluşturulmuş olup müşterimiz talebi doğrultusunda bu ünitelerin değer tespiti bilgi amaçlı raporumuz ekinde sunulmuştur.

Kullanım Amacı	Tip	Adedi	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Brüt Kullanım Aralığı (m ²)
Mesken	1+1	299	19.623,81	54,88 ~ 187,38
Mesken	2+1	334	43.311,49	92,19 ~ 265,51
Mesken	2+1 Dupleks	21	2.636,33	117,76 ~ 139,03
Mesken	3+1	185	33.420,46	137,24 ~ 327,90
Mesken	3+1 Dupleks	51	9.603,79	165,67 ~ 212,70
Mesken	4+1	52	11.612,42	187,56 ~ 385,82
Mesken	4+1 Dupleks	13	3.289,55	236,75 ~ 269,06
Mesken	5+1 Dupleks	1	255,55	255,55
Mesken	6+1 Dupleks	2	520,05	259,9 ~ 260,15
İşyeri	Depolu Asma Katlı Dükkan	42	6.503,74	126,15 ~ 228,10
İşyeri	Depolu Dükkan	6	682,43	96,70 ~ 145,03
İşyeri	Kiosk	4	24,00	6
		1010	131.483,62	

- Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin tarafımıza sunduğu çarşaf listeler ve yeni yapı ve tadilat ruhsatlarından elde edilen veriler kullanılmış buna göre satılabilir ve toplam inşaat alanlarına ulaşılmıştır. Rapor konusu parsel üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer değişeceği muhakkaktır. Bu alanlar içerisinde depo ve bahçe kullanım alanları vs. dâhil edilmemiştir.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Küresel ölçekte yaşanan ekonomik krizin gayrimenkul sektörüne yansımaları.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış 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,

⁶ 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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

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

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

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

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti

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

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

Emsal No	Konum/Mahallesi	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Lejant	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi	4.427,00	4.427,00	Ticaret+Konut Alanı	Emsal: 2	250.000.000,00	56.471,65	Partners Gayrimenkul (212 252 77 90)
2	Sarıyer İlçesi Huzur Mahallesi	10.000,00	10.000,00	Ticaret+Konut Alanı	Emsal: 1,25 H:27,50 m.	505.000.000,00	50.500,00	Aslan Brokers Gayrimenkul (212 434 44 46)
3	Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi	7.500,00	425.000.000,00	Ticaret+Konut Alanı	Emsal: 2	425.000.000,00	56.666,67	Sahibinden
4	Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi	2.137,00	2.137,00	Ticaret+Konut Alanı	Emsal: 1,20	121.000.000,00	56.621,43	Vital Gayrimenkul Danışmanlık (532 747 04 70)
5	Kağıthane İlçesi Seyrantepe Mahallesi	10.100,00	10.100,00	Konut Alanı	Emsal: 2	599.000.000,00	59.306,93	Ak Grup Gayrimenkul (532 669 25 83)
6	Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi	282,00	56,00	Konut Alanı	Emsal:1,50	1.750.000,00	31.250,00	Sahibinden

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 6 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internette aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların ilgilileri tarafından konumları paylaşılmamıştır. Detaylı olmasa da elde edilen bilgiler doğrultusunda rapor konusu proje ve emsallerin konumlandığı bölge bir çember içerisine alınmak suretiyle uydu fotoğrafı üzerinde işaretlenmiştir.



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 parsel ile kıyaslanmış ve parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda ilk dört emsale düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçümü (m ²)	İmar Verileri	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyükük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	4.427,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 2	56.471,65	15%	48.000,90	-35%	5%	-5%	31.200,59
2	10.000,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 1,25 H:27,50 m.	50.500,00	15%	42.925,00	-30%	0%	5%	32.193,75
3	7.500,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 2	56.666,67	15%	48.166,67	-35%	5%	-5%	31.308,33
4	2.137,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 1,20	56.621,43	15%	48.128,22	-35%	-5%	5%	31.283,34
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)									~ 31.500,-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında 10648 ada, 1 no.lu parselin hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Ada/ Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu (Yapılaşma Şartları)	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)
10648/1	53046,29	Ticaret + Konut Alanı (Emsal: 1,85 H: Z+10 Kat)	31.500,00	1.670.958.135,00	1.804.634.785,80

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

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

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parselin değeri için KDV hariç toplam 1.670.958.135,-TL değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu Yeni Levent Projesi'nin bünyesinde yer alan parsel için yeni yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatları alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye genel inşaat seviyesinin %25,47 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu projenin; yapı ruhsatı bilgileri rapor içeriğinde özetlenmiştir. Yapı ruhsatlarında yer alan yapıların IV-C, IV-B, III-A ve II-A sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 13.10.2022 yılı yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre IV-C sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 6.400,-TL/m², IV-B için 5.900,-TL/m², III-A için 3.450,-TL/m² ve IIA için 1.650,-TL/m² belirlenmiştir.

Taşınmazların proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Buradan hareketle ve inşaat maliyetlerindeki artışlar da göz önünde bulundurulduğunda projenin inşaat birim maliyet değeri için ruhsatta yer alan yapı sınıflarına göre aşağıdaki m² kullanılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	M ² Birim Değer (TL)	Toplam Maliyet (TL)
IV C	170.061,18	12.000	2.040.734.160
IV B	640,39	11.000	7.044.290
III A	48.853,71	6.000	293.122.260
II A	502,96	3.000	1.508.880
	220.058,24		2.342.409.590

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

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%25,47) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	220.058,24
Toplam İnşaat Maaliyeti (TL)	2.342.409.590,00
Genel İnşaat Seviyesi	25,47%
Maliyet Değeri (TL)	(596.611.722,60) ~ 596.611.700,00

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	1.670.958.135,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	596.611.700,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	2.267.569.835,00

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

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

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

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	1.670.958.135,-
--	------------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

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

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

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

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

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

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

- Rapora konusu proje için satılabilir alan ve toplam inşaat alan bilgileri; Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan çarşaf listeler ile yeni yapı ve tadilat ruhsatları üzerinden hesaplanmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Ada/Parsel No	10648/1
Yüzölçümü (m ²)	53046,29
İmar Fonksiyonu	Ticaret + Konut Alanı
İnşaat Emsali	1,85
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	131.483,62
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	124.273,45
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	7.210,17
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	220.058,24

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

SKYLAND İSTANBUL



PROJENİN KONUMU : Sarıyer / Huzur

PROJE TAMAMLANMA YILI : 2017

TOPLAM ARSA ALANI : 44.064.24 m²

TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI : 987 Konut

KONUT/OFİS TİPİ : 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri yer almaktadır.

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Dünyaca ünlü mimar Broadway Malyan imzası taşıyan Skyland İstanbul projesi 700 milyon dolar yatırım bedeline sahip. 38 katlı rezidans bloğunda City Suites, City Apartment ve Sky Suites adı verilen daire tipleri bulunuyor. 987 konut, 518 ofis ve 40 bin metrekarelik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşan projede, Açık yüzme havuzu, Kapalı yüzme havuzu, Çocuk yüzme havuzu, Çocuk oyun alanları, Sauna, Fitness merkezi, SPA, AVM, Kameralı güvenlik, Kapalı otopark, Merkezi Uydu Sistemi, Güneşlenme terası gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.

Sıra No	Konum/Proje	Kat	Daire Tipi	Manzara	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Skyland	Zemin	1+0	Şehir	40	57	4.760.000,00	83.509	Remax Karun (212 343 89 43)
2	Skyland	Zemin	1+1	Şehir	80	108	7.728.000,00	71.556	Bilgi Gayrimenkul (212 812 12 21)
3	Skyland	26	3+1	Vadi	100	118	9.250.000,00	78.390	Sahibinden (212 295 21 57)
4	Skyland	7	2+1	Şehir	105	130	10.200.000,00	78.462	On Gayrimenkul Vadi İstanbul Maslak (212 218 10 10)
5	Skyland	16	3+1	Şehir	150	200	14.900.000,00	74.500	Rota Real Estate (212 924 56 11)
6	Skyland	30+	3+1	Şehir	145	195	14.300.000,00	73.333	Üstad Gayrimenkul (532 796 04 14)
7	Skyland	30+	4+1	Vadi	250	321	28.900.000,00	90.031	Tempus Invest (541 296 04 42)

AVANGART İSTANBUL

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

Sıra No	Konum/Proje	Kat	Daire Tipi	Manzara	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Avangart	5	1+1	Şehir	45	65	5.000.000,00	76.923,00	Filiz Duran Gayrimenkul (531 280 82 18)
2	Avangart	7	2+1	Vadi	90	100	7.200.000,00	72.000,00	Royal White Property (212 706 55 40)
3	Avangart	8	3+1	Şehir	108	157	12.500.000,00	79.618,00	Story Real Estate Maslak (533 967 21 21)

SEBA FLATS CENDERE



PROJENİN KONUMU : Sarıyer/Huzar

PROJE TAMAMLANMA YILI : 2019

TOPLAM ARSA ALANI : 25.027,31 m²

TOPLAM KONUT SAYISI : 202

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

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

Sıra No	Konum/Proje	Kat	Daire Tipi	Manzara	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Seba Flats	4	1+1	Şehir	60	74	6.500.000,00	87.838	Residence Index Maslak (532 788 28 77)
2	Seba Flats	4	2+1	Şehir	95	116	10.250.000,00	88.362	Residence Index Maslak (532 788 28 77)
3	Seba Flats	7	3+1	Şehir	158	178	21.000.000,00	117.978	Caasa Gayrimenkul (549 806 40 13)
4	Seba Flats	9	4+1	Peyzaj	215	273	30.500.000,00	111.722	Caasa Gayrimenkul (549 806 40 13)8

VADI İSTANBUL TERAS



PROJENİN KONUMU : Sarıyer/Hızır

PROJE TAMAMLANMA YILI : 2019

TOPLAM ARSA ALANI : 50.467,79 m²

TOPLAM KONUT SAYISI : 1111 adet konut

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

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

Sıra No	Konum/Proje	Kat	Daire Tipi	Manzara	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Vadi İstanbul Teras	12	1+1	Şehir	55	81	6.450.000,00	79.630	Smart Proje (212 229 81 81)
2	Vadi İstanbul Teras	19	1+1	Vadi	59	85	7.200.000,00	84.706	Residence Index Maslak (532 670 42 52)
3	Vadi İstanbul Teras	8	2+1	Vadi	102	140	16.400.000,00	117.413	Story Real Estate Maslak Vadi İstanbul (539 553 33 08)
4	Vadi İstanbul Teras	6	2+1	Şehir	100	130	11.850.000,00	91.154	Rota Real Estate (212 924 56 11)
5	Vadi İstanbul Teras	10	3+1	Orman	130	184	16.500.000,00	89.674	Sky World Gayrimenkul Vadi İstanbul (537 619 01 49)
6	Vadi İstanbul Teras	8	3+1	Orman	132	185	17.500.000,00	94.595	Vogue Gayrimenkul Vadi İstanbul (539 876 39 01)
7	Vadi İstanbul Teras	3	4+1	-	200	250	25.000.000,00	100.000	Partners Gayrimenkul (212 252 77 90)



Satılık Dükkân Emsalleri							
Emsal No	Proje/ Konum	Bina Yaşı	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Açıklama	İlgilisi (İletişim)
1	Vadistanbul	4	777	92.000.000,00	118.404	Vadistanbul Projesi'nde 1 bölümden oluşan 777 m ² brüt alana sahip dükkândır.	Kardelen Turhan (538 832 81 75)
2	Porta Vadi	2	1.051	129.000.000,00	122.740	Porta Vadi Projesi'nde zemin katta konumlu, 2 bölümden oluşan brüt 1051 m ² alana sahip köşe dükkândır.	Site Emlak Ispartakule (212 405 11 22)
3	Vadistanbul	4	1.300	190.000.000,00	146.154	Vadistanbul Projesi'nde 1 bölümden oluşan 1.3000 m ² brüt alana sahip dükkândır.	Pro-Mansa Vadistanbul (538 832 81 75)
4	Kordon İstanbul	0	246	20.000.000,00	81.300	Kordon İstanbul Projesi'nde kurumsal kiracılı zemin katta konumlu 2 bölümden oluşan brüt 246 m ² alana sahip dükkândır.	Turyap Göztepe Temsilciligi (216 565 56 00)

- 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 65.000,-TL/m² ve ticari nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 120.000,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

Gelirler	
Konut Üniteleri İçin Ortalama Birim Değer (TL/m²)	65.000,00
Dükkan Üniteleri İçin Ortalama Birim Değer (TL/m²)	120.000,00

- Projede satış aşağıdaki şekilde olacağı kabul edilmiştir.

SATIŞ HIZLARI				
Yıllar	2022	2023	2024	2025
Konut	35%	40%	25%	0%
Dükkan	0%	0%	100%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artışı oranı %20 olarak kabul edilmiştir.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,12 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 06.05.2026 vadeli tahvilin yıllık faiz oranı % 20,88'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 20,88 olarak dikkate alınmıştır.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 (Risksiz Getiri Oranı (%20,88) + Risk primi (%4,12)) olarak kabul edilmiştir. Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	8.587.592.607
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı (TL)	40%
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (Projelendirilmiş Arsa Değeri) (TL)	3.435.037.043
Proje Geliştirme Bedeli (Projelendirilmiş Arsa Değeri) (TL)	1.717.518.521
Arsa Değeri (TL)	1.717.518.521

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Yeni Levent Projesi'nin üzerinde konumlandığı M.Ayazağa Mahallesi 10648 ada, 1 no.lu parselin arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsanın KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 1.670.958.135,-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 1.717.518.521,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır.

Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **1.670.958.135,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **2.267.569.835,-TL**, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri **1.670.958.135,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **8.587.592.607,-TL**, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için **3.435.037.043,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

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

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri gelir yaklaşımı yöntemiyle bulunan 3.435.037.043,-TL bedel olarak takdir edilmiştir.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği 1.010 adet bağımsız bölümün satışa esas anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerlerinin hesap edilmiş ve bu değerlerin her biri raporumuz ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

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

Rapor konusu Yeni Levent Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan 10648 Ada, 1 no.lu parsel için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 4.5. ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır. Taşınmazlar için sırasıyla kat irtifakının kurulacağı, iskan belgelerinin alınacağı ve kat mülkiyetine geçilerek projenin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

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

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

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi 10648 Ada, 1 no.lu parselin tapudaki niteliği "Arsa" dır. Parsel üzerinde inşai çalışmalara başlanmış ve bu çalışmalara altlık teşkil eden resmi kurum işlemleri ilerleme oranında tamamlanmıştır.

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



BÖLÜM 7**DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi 10648 Ada, 1 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Yeni Levent Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.267.569.835	121.390.248
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	2.675.732.405	143.240.493
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	1.670.958.135	89.451.720
Projenin Tamamlanması Durumdaki Bugünkü Değeri	8.587.592.607	459.721.232
Projenin Tamamlanması Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	3.435.037.043	183.888.493

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,68- 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	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent KAŞAR (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 Bölümlerin Ayrı Ayrı Takdir Olunan Pazar Değeri Tablosu
- Hasılat Paylaşımı Sözleşme
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Mahal Listesi
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri