

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



İstanbul Avcılar Firuzköy 1.Etap 1.Kısım Projesi
Avcılar / İSTANBUL

EKGYO-202200032

30.12.2022

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, 30.12.2022 tarihinde, EKGYO-202200032 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ile sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2022
RAPOR TARİHİ	30.12.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200032
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Firuzköy Mahallesi, 811 Ada 7, 8 ve 812 Ada 5 No.lu Parseller Avcılar / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Ref. (811/8): 41.0420° , 28.7194°
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki parsellerin TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Rapor konusu projenin üzerinde yer aldığı parseller “27.09.2021 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Eski 4435, 4435 Sayılı Parseller, Eski 5955, 6339 Sayılı Parsellerin Bir Kısım İle Kadastral Yola İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği” kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen İstanbul Firuzköy 1.Etap 1.Kısım Projesi'nin mevcut durumda toplam değeri, tamamlanması durumundaki bugünkü değerin tespitine yöneliktir.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	455.341.890,00	24.271.955,76
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	537.303.430,20	28.640.907,79
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	445.222.990,00	23.732.568,76
Projenin Tamamlanması Durumdaki Bugünkü Değeri	2.357.554.265,00	125.669.203,90
Projenin Tamamlanması Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	1.790.250.000,00	95.429.104,48

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz efektif satış kuru 18,76- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
3.4.1	İstanbul İli	20
3.4.2.	Avcılar İlçesi	22
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	23
4.1.	Çevre ve Konum	23
4.2.	Parsellerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	25
4.2.1.	Parsellerin Takyidat Bilgisi	25
4.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	27
4.4.	Parsellerin Kadastro Durumu	28
4.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	29
4.5.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	29
4.5.2	Belediye İncelemesi	29
4.5.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	30
4.6.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	31
4.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	32



4.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	32
4.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
4.10.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	32
4.11.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	33
4.12.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	33
4.13.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	34
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	35
5.1.	Değerleme Yöntemleri	35
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	35
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	36
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	37
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	39
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	40
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti	40
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti	42
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti	44
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	45
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	53
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	53
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	54
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	54
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	54
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	55

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 30.12.2022 tarihinde EKGYO-202200032 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesinde konumlu 811/7, 8 ve 812/5 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilen İstanbul Avcılar Firuzköy 1.Etap 1.Kısım Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum ve mevcut durum değeri itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değerinin 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 SÜRMEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 30.12.2022 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 proje için daha önce tarafımızca hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır. Ancak projenin üzerinde konumlu olduğu parsellerin de içerisinde yer aldığı 35 adet parsel ile ilişkin daha önce hazırlanan değerleme raporu bilgisi aşağıda sunulmuştur.

Sözleşme Tarihi	02.02.2022
Değerleme Tarihi	09.03.2022
Rapor Tarihi	10.03.2022
Rapor No	EKGYO-202200003
Çalışmanın Tanımı	İstanbul Avcılar Firuzköy Mahallesi'nde konumlu 35 adet parselin güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	2.149.955.500,00
Taşınmazların KDV Dâhil Toplam Değeri	2.536.947.490,00

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde konumlu 811/7, 8 ve 812/5 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilen İstanbul Avcılar Firuzköy 1.Etap 1.Kısım 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 değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

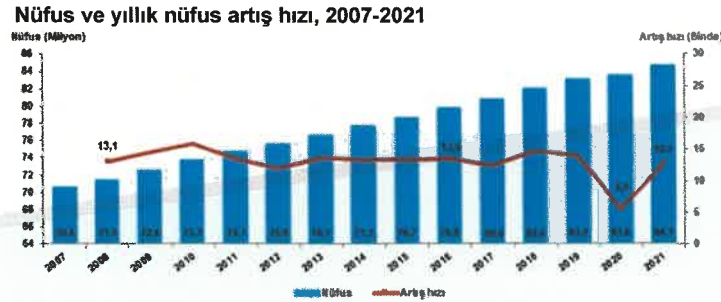
Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi artarak 84.680.273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42.428.101 kişi olurken, kadın nüfus 42.252.172 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 458.626 kişi artarak 1.792.036 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.

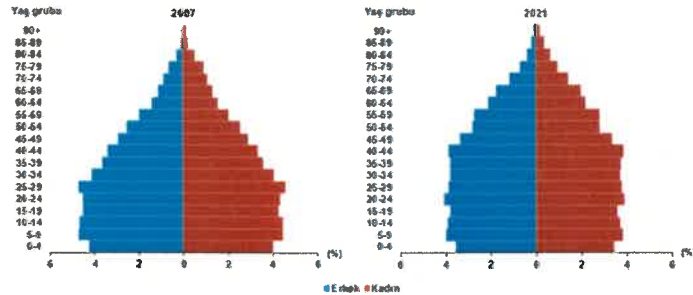


Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

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

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

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



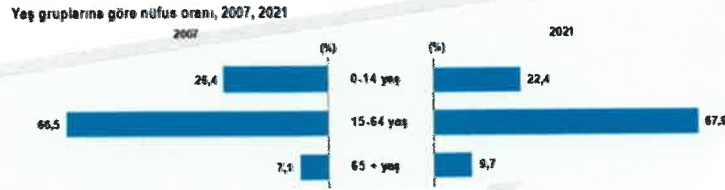
¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

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, erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

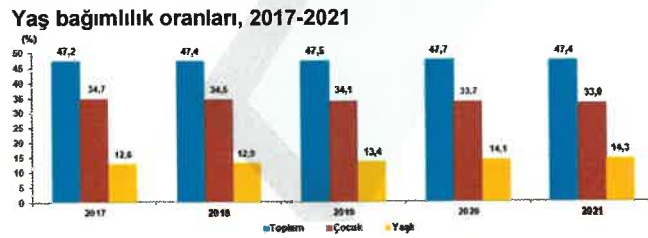
Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt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



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "1 km² ye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, km² ye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek 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, km² ye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

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

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

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

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

İhracattaki canlı seyir, başta turizm olmak üzere hizmet gelirlerindeki toparlanma ve altın ithalatındaki düşüşün katkısıyla cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme eğilimi görülmektedir. Eylül ayında 18,4 milyar ABD dolarına gerileyen on iki aylık birikimli cari işlemler açığındaki bu eğilimin devam edeceği öngörülmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. 2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
Yıl	GSYH Milyar TL	GSYH Milyar Dolar	GSYH Milyar Euro	GSYH Milyar Yen	Büyüme %4	Yıllık Büyüme Hızı (%21,9)
2016	2.963,941	30,096	661,467	11,396	6,10	2,79
2016	2.626,580	35,181	682,764	10,984	3,56	3,04
2017	3.132,204	39,019	725,913	10,894	7,50	3,66
2018	3.758,773	46,187	797,124	9,798	8,00	4,71
2019	4.317,787	52,316	790,355	9,213	0,90	5,68
2020	5.045,865	60,537	716,802	8,580	1,60	7,04
2021*	2.970,361	-	371,021	-	-	7,86

GSYH 2021 yıl 2. çeyrekte %21,7 artış göstermiştir.

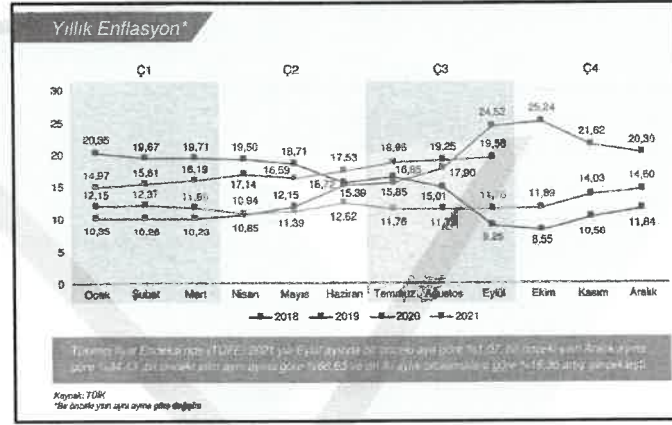
Kaynak: TÜİK
*2. Çeyrek sonuçları
**Dönemsel veriler endeksler olarak 2019=100

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz’da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1’e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz’daki yükselişin ardından Ağustos’ta yeniden gerilemiştir.

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

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



Konut

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

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)					
İl	İlçe	Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)	Çeyrek Bazda Konut Satışları (milyar TL)	Çeyrek Bazda Konut Satışları (milyar TL)	Çeyrek Bazda Konut Satışları (milyar TL)
C17	İstanbul	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C217	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C317	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C417	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C517	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C617	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C717	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C817	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C917	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C1017	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C1117	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C1217	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C1317	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C1417	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C1517	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C1617	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C1717	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C1817	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C1917	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C2017	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C2117	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C2217	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C2317	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C2417	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C2517	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C2617	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C2717	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C2817	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C2917	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C3017	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C3117	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C3217	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C3317	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C3417	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C3517	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C3617	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C3717	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C3817	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C3917	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C4017	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C4117	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C4217	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C4317	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C4417	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C4517	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C4617	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C4717	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C4817	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C4917	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354
C5017	Beşiktaş	178.354	1.783.354	1.783.354	1.783.354

olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

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

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında

artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

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

Konut Kredileri

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

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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVM

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

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

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

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



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

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

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

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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

3.4.2. Avcılar İlçesi⁵

Avcılar, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece İlçesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.850 hektar yani 38,5 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. İstanbul'a 27 km. uzaklıktadır. TEM otoyolu, E-5 (D-100) Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.

İlçede, Avcılar Merkez, Ambarlı, Cihangir, Gümüşpala, Denizköşkler, Üniversite, Mustafa Kemal Paşa, Firuzköy, Tahtakale ve Yeşilkent Mahalleleri bulunmaktadır.



Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir.

Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır. Ayrıca her türlü sosyal faaliyetlerin düzenlendiği Barış Manço Kültür Merkezinde ve Denizköşkler Mahallesindeki Ek Hizmet Binasında ücretsiz kurslar verilerek, çeşitli etkinlikler gösterime sunulmaktadır.

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

4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu proje, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 811/7, 8 ve 812/5 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilmektedir.

Rapora konu parseller; Küçükçekmece Gölünün batısında yer almaktadırlar. Rapor konusu parsellerin konumlu olduğu planlama alanın kuzeyinde TEM Otoyolu, güney ve doğusunda Küçükçekmece Gölü bulunmaktadır. Planlama alanının batısında Avcılar ilçesi yerleşim alanları bulunmaktadır. Planlama alanı ile yerleşim yerlerini Ekşinoz Deresi Vadisi ayırmaktadır.

Rapor konusu parsellere ulaşım; O3/E80 Avrupa Otoyolu üzerinden doğu istikametinde Avcılar/Beylikdüzü tabelaları takip edilir. Yaklaşık 2 km sonra Esenyurt/Merkez Mah./Yeşilkent çıkışına girilir. 450 metre devam edilir ve Amasyalılar Caddesi'ne doğru sağa dönülür. Cadde üzerinde 2,7 km. düz devam edilip İstanbul Üniversitesi Veteriner Fakültesi Yolu'na doğru sağa dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 2 km devam edilerek sağlanır.

Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde; İstanbul Üniversitesi Veteriner Fakültesi Uygulama Çiftliği ve boş parseller bulunmaktadır.

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





4.2. Parsellerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İli : İstanbul
İlçesi : Avcılar
Mahallesi : Firuzköy
Maliki : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sıra No	Ada/Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Cilt/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
1	811/7	Arsa	26.739,29	129/12725	25.02.2022/6142
2	811/8	Arsa	33.431,69	129/12726	25.02.2022/6142
3	812/5	Arsa	2.297,77	129/12734	25.02.2022/6142

62.468,75

4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

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

811/7 No.lu Ada/Parsel

Beyanlar Hanesi:

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.Maddesine göre belirtme. (20.07.2012/11018)
- 9.824 m² lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. (25.11.2015/22524)

811/8 No.lu Ada/Parsel

Beyanlar Hanesi:

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.Maddesine göre belirtme. (20.07.2012/11018)
- 9.824 m² lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. (25.11.2015/22524)
- TEK Genel Müdürlüğü lehine 11.734 m² lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (06.06.1985/4636)

812/5 No.lu Ada/Parsel

Beyanlar Hanesi:

- Yapılacak her türlü uygulama öncesi Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması, ilgili bilgi ve belgelerin kuruma iletilmesine dair evrak dosyasındadır. (09.11.2015/21406)
- 18.926 m² lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. (25.11.2015/22524)

811 Ada 7 ve 8 no.lu parsellerin tapu kaydı beyanlar hanesinde yer alan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.Maddesi gereği yapılan belirtme 20.07.2012 tarihli dir. Söz konusu maddede şerhin konulduğu tarihten itibaren 6 ay içerisinde aynı kanunun 10.maddesi doğrultusunda işlem yapılmaması durumunda ilgili tapu sicil müdürlüğünce resen sicilden silineceği ifadesi yer almaktadır.

Parsellerin tapu kaydı beyanlar hanesinde yer alan “kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır” ifadesi parsellerin imar uygulaması öncesi kök parseller için konulmuş olup imar uygulaması neticesinde bu parsellere taşınmıştır. Mevcut durumda yapılan imar planları ve bu planlar doğrultusunda gerçekleştirilen imar uygulaması işlemleri ile parsellerin kıyı kenar çizgisi içerisinde fiili olarak herhangi bir bağlantısı kalmamıştır.

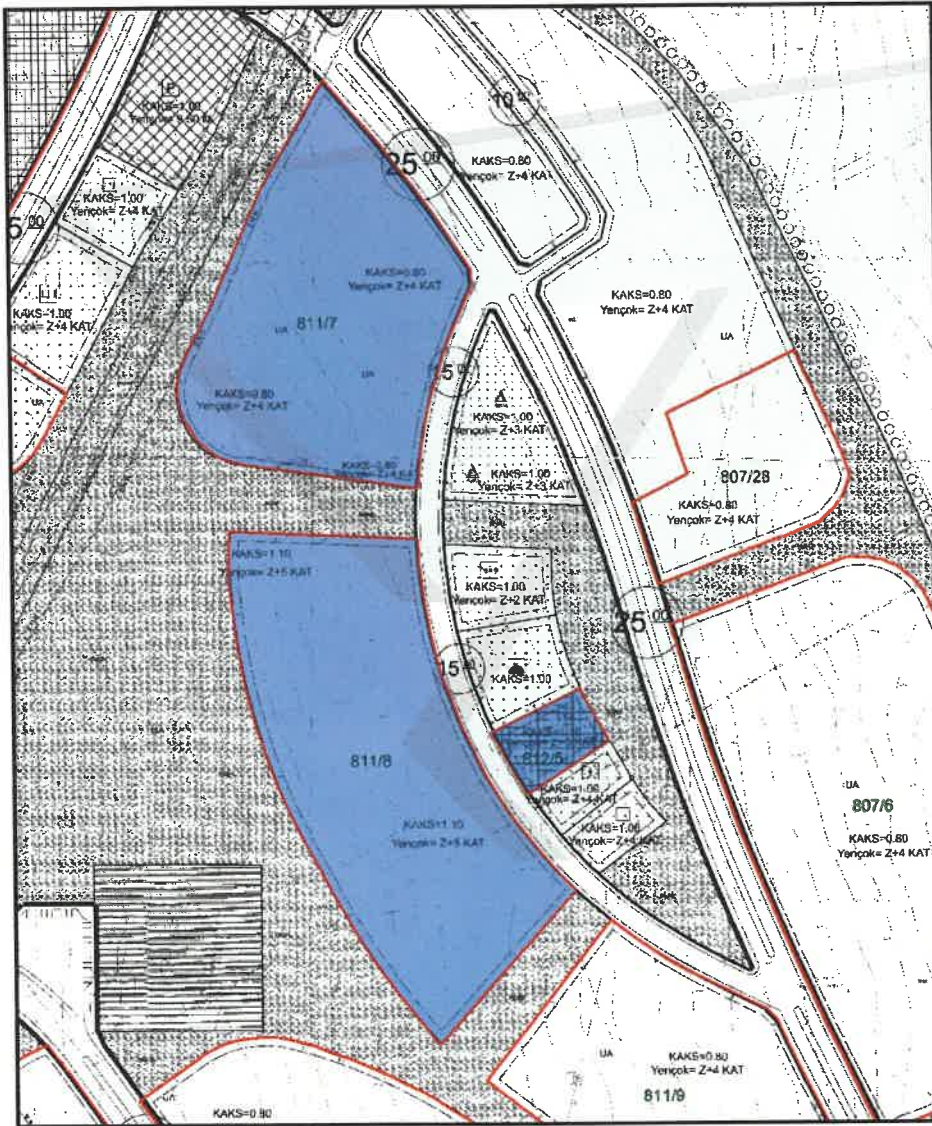
Bunun dışında 812/5 no.lu ada parselin tapu kaydı beyanlar hanesinde bu parsel nezdinde yapılacak her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulundan görüş alınması ve uygulama ile ilgili bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda rapora konu taşınmazların tapu kaydı üzerindeki beyanların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümlere göre taşınmazların portföyde yer almasında olumsuz etkisi bulunmadığına görüşüne varılmıştır.

4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Rapora konu parseller 27.09.2021 tasdik tarihli “İstanbul İli, Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi Eski 4434, 4435 No.lu Parseller, Eski 5955, 6339 No.lu Parsellerin Bir Kısımı ile Kadastral Yola İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” kapsamında kalmaktadırlar. Rapor konusu parsellerin bahsi geçen imar planı doğrultusundaki imar fonksiyonu ve yapılaşma koşulları bilgisi aşağıda sunulmuştur.

Sıra No	Ada	Parsel	İmar Fonksiyon	Emsal	H
1	811	7	Konut Alanı	0.80	Z+4
2	811	8	Konut Alanı	1.10	Z+5
3	812	5	Ticaret + Konut Alanı (TİCK)	1.10	Z+5



Konut Alanlarına İlişkin Plan Notu:

Konut alanlarında; KAKS: 0.80 ve Yençok Z+4 Kat, KAKS: 1.10 ve Yençok Z+5 Kat yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

Ticaret + Konut Alanlarına İlişkin Plan Notu:

1. Ticaret + Konut Alanlarında KAKS: 1.10 ve Yençok Z+5 Kattır. Bu alanlarda ticaret kullanım oranı emsalin %75'ini geçemez. Bu alanlarda yola cepheli zemin katlar ticaret olarak kullanılmak kaydıyla geri kalan alanlarda konut fonksiyonları yer alabilir.
2. Ticaret + Konut Alanlarında; Konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, rezidans, sinema, tiyatro, müze, vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları, otopark yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabileceği gibi ayrı bloklar şeklinde de projelendirilebilir.

Plan notlarının tamamı raporumuz ekinde sunulmuştur.

4.4. Parsellerin Kadastral Durumu

Rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsellerin kadastral durumu ve diğer parseller ile olan komşuluk ilişkileri aşağıda kroki olarak gösterilmiştir.



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

4.5.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parseller, T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 25.02.2022 tarih ve 6142 yevmiye no.lu satış işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.5.2 Belediye İncelemesi

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

Rapora konu parselin konumlu olduğu bölgeye ilişkin Bakanlığın 11.11.2021 tarihli ve 2194911 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi Eski 4434, 4435 no'lu Parseller, Eski 5955, 6339 no.lu Parsellerin Bir Kısım ile Kadastral Yola İlişkin İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 6306 sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri uyarınca 10.11.2021 tarih ve 2192071 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile kesinleştiği bildirilerek imar uygulamasına ilişkin iş ve işlemlere başlanabileceği, kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine UİP-34574097 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Plan Notu İlavesi aynı Makam Olur'u ile 6306 sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri uyarınca Bakanlık tarafından 11.11.2021 tarihinde resen onaylamıştır. Plan, 16.11.2021 tarihi itibarıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü binasında askıya çıkartılmış ve askı sürecini tamamlamıştır.

4.5.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu parseller; 4 adet kök parselden önce 08.12.2020 tarihli imar düzenlemesi sonra 14.01.2022 tarihli imar düzenlemesi işlemi ile oluşmuştur.

Bahsi geçen kök parseller ve imar düzenlemeleri sonucu oluşan parseller aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Sıra No	(Eski Kök Parseller)	08.12.2020 Tarihli İmar İşlemi ile Oluşan Parseller	14.01.2022 Tarihli İmar İşlemi ile Oluşan Parseller
	Ada/ Parsel No	Ada/ Parsel No	Ada/ Parsel No
1	0/4434, 0/4435, 0/5955, 0/6339	685/2, 685/3	807/2
2		685/3, 686/1	807/3
3		686/1, 687/1, 688/1, 688/2, 689/1, 690/1, 691/2, 691/3	807/6
4		691/3, 692/1, 694/1, 697/1, 701/1, 702/1	807/7
5		702/1, 703/1, 705/1, 706/1, 708/1	807/8
6		708/1, 709/1	807/9
7		709/1, 710/1, 711/1, 713/1	807/10
8		713/1	807/12
9		713/1, 714/1	807/13
10		714/1, 715/1, 716/1	807/14
11		716/1, 717/1, 718/1, 721/1	807/15
12		721/1, 723/1, 727/1	807/16
13		729/1, 731/1	809/2
14		731/1, 732/1	809/3
15		732/1, 733/1, 734/1	810/1
16		734/1, 735/1, 736/1	811/7
17		736/1, 737/1, 738/1, 739/1	811/8
18		739/1, 740/1, 742/1	811/9
19		741/1, 742/2, 743/1	811/10
20		699/1, 743/1, 744/1, 745/1, 745/2	811/12
21		745/2	812/5
22		745/2, 746/1, 748/1	813/2
23		748/1, 749/1, 751/1	813/4
24		751/1, 752/1	813/5
25		752/1, 753/1, 754/1	813/6
26		754/1, 756/1	813/7
27		758/1	813/8
28		758/1, 762/1	813/9
29		763/1, 764/1, 765/1	813/10
30		768/1, 769/1, 771/1	813/12
31		768/1	814/3
32		-	815/4
33		-	816/3
34		-	817/3
35		765/1	807/28

4.6. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan 811 ada 7, 8 ve 812 ada 5 no.lu parselden sadece 811 ada 8 no.lu parsel için yeni yapı ruhsatları alınmıştır. Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Sözleşme kapsamındaki diğer parseller için henüz ruhsat alınmamıştır.

Ada/Parsel 811/8

Yeni Yapı Ruhsatları									
Sıra No	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Kat Adedi	Yapı Sınıfı
1	A1	07.03.2022	54-1	Mesken	10	1,642.37	2,557.00	5	III B
				Ortak Alan	-	914.63			
2	A2	07.03.2022	54-2	Mesken	8	1,087.20	2,214.00	4	III B
				Ortak Alan	-	1,126.80			
3	B1	07.03.2022	54-3	Mesken	18	2,647.94	4,018.00	5	III B
				Ortak Alan	-	1,370.06			
4	B2	07.03.2022	54-4	Mesken	16	2,245.21	4,429.00	4	III B
				Ortak Alan	-	2,183.79			
5	B3	07.03.2022	54-5	Mesken	18	2,648.19	4,023.00	5	III B
				Ortak Alan	-	1,374.81			
6	C1	07.03.2022	54-6	Mesken	24	1,845.02	4,402.00	8	IV A
				Ofis ve İşyeri	3	341.23			
				Ortak Alan	-	2,215.75			
7	C2	07.03.2022	54-7	Mesken	26	1,989.45	5,232.00	9	IV A
				Ofis ve İşyeri	3	354.33			
				Ortak Alan	-	2,888.22			
8	D1	07.03.2022	54-8	Mesken	31	3,566.60	6,753.00	8	IV A
				Ofis ve İşyeri	3	356.50			
				Ortak Alan	-	2,829.90			
9	D2	07.03.2022	54-9	Mesken	31	3,569.85	6,864.00	8	IV A
				Ofis ve İşyeri	3	355.39			
				Ortak Alan	-	2,938.76			
10	E1	07.03.2022	54-10	Mesken	34	2,323.14	5,588.00	8	IV A
				Ofis ve İşyeri	6	453.08			
				Ortak Alan	-	2,811.78			
11	E2	07.03.2022	54-11	Mesken	34	2,307.52	5,486.00	8	IV A
				Ofis ve İşyeri	6	459.14			
				Ortak Alan	-	2,719.34			
12	F1	07.03.2022	54-12	Mesken	23	3,040.33	4,904.00	7	IV A
				Ortak Alan	-	1,863.67			
13	F2	07.03.2022	54-13	Mesken	23	3,040.33	4,942.00	7	IV A
				Ortak Alan	-	1,901.67			
14	G1	07.03.2022	54-14	Mesken	22	2,921.74	3,988.00	6	III B
				Ortak Alan	-	1,066.26			
15	G2	07.03.2022	54-15	Mesken	22	2,784.56	3,978.00	6	III B
				Ortak Alan	-	1,193.44			
364							69,378.00		

4.7. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri, Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi 1997. Sokak Park Konutları Sitesi B Blok No: 3A İç Kapı No: 17 Esenyurt / İSTANBUL adresinde konumlu olan Etkin Odak Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

İlgili mevzuat uyarınca proje kapsamında yer alan parsellerden 811 ada 8 no.lu parsel ile ilişkin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

4.8. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

4.9. 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 durumunda bugünkü değerinin tespitine yöneliktir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için 26.08.2022 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi A.Ş. arasında İstanbul Avcılar Firuzköy 1.Etap 1.Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi imzalanmıştır. Yüklenici, Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri olarak öngördüğü 5.115.000.000.-TL + KDV üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35 oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri olarak 1.790.250.000.-TL + KDV'nı bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada/Parsel No	Fonksiyonu	Arsa	Yapılaşma Koşulları	
					(m ²)	Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı
İstanbul	Avcılar	Firuzköy	811/7	Konut Alanı	26,739.29	0.80	21,391.43
			811/8	Konut Alanı	33,431.69	1.10	36,774.86
			812/5	Konut+Ticaret Alanı	2,297.77	1.10	2,527.55
				Park Alanı	11,900.00		
			TOPLAM		74,368.75		60,693.84

4.11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 811/7, 811/8 ve 812/5 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan İstanbul Avcılar Firuzköy 1.Etap 1.Kısım Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.12. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu proje İstanbul Avcılar Firuzköy 1.Etap 1.Kısım Projesi; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 811/7, 811/8 ve 812/5 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilmektedir.

- Rapor konusu; 811 ada 7 no.lu parsel 26.739,29 m², 811 ada 8 no.lu parsel 33.431,69 m² ve 812 ada 5 no.lu parsel 2.297,77 m² yüzölçümüne sahip olmak üzere parsellerin toplam yüzölçümü 62.468,75 m²dir.
- Parseller hafif eğimli ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahiptirler.
- Parsellerin sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parseller üzerinde halihazırda herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.
- Rapora konu proje kapsamındaki parsellerden yalnızca 811 ada 8 no.lu parsel için ruhsat işlemleri tamamlanmıştır. Ruhsat bilgilerine göre bu parsel kapsamında A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2, E1, E2, F1, F2, G1 ve G2 olarak isimlendirilmiş 15 adet blok da 364 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri aşağıda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi
1	A1	Mesken	10	5
2	A2	Mesken	8	4
3	B1	Mesken	18	5
4	B2	Mesken	16	4
5	B3	Mesken	18	5
6	C1	Mesken	24	8
		Ofis ve İşyeri	3	
7	C2	Mesken	26	9
		Ofis ve İşyeri	3	
8	D1	Mesken	31	8
		Ofis ve İşyeri	3	
9	D2	Mesken	31	8
		Ofis ve İşyeri	3	
10	E1	Mesken	34	8
		Ofis ve İşyeri	6	
11	E2	Mesken	34	8
		Ofis ve İşyeri	6	
12	F1	Mesken	23	7
13	F2	Mesken	23	7
14	G1	Mesken	22	6
15	G2	Mesken	22	6

- Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında; 811 ada 8 parsel için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin tarafımıza sunduğu yeni yapı ruhsatlarından elde edilen veriler kullanılmış olup rapora konu diğer parsellerdeki satılabilir ve toplam inşaat alanları, mevcut imar verileri ışığında hesaplanmıştır. Rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değerin deęiőeceęi muhakkaktır.

4.13. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- İnşaa edilen nitelikli projelerin bölgeye kattığı prestij,
- Küçükçekmece Gölü'ne yakın konumda olması,
- TEM Otoyolu'na olan yakınlığı sebebiyle, ulaşım imkânlarının kolay ve alternatifli olması,

Olumsuz Özellikler

- Şehir merkezine görece uzak konumda olması,
- Altyapısının henüz tamamlanmamış olması,
- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi.

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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) 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 gerçekleştirenin 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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 değerlendirme ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Rapor konusu proje bünyesindeki arsaların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Emsal No	İlçesi/ Mahallesi	Ada/ Parsel No	Yüzölçümü/ Hissesi (m ²)	İmar Lejant	Yapılaşma Şartları			Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	İlgilisi (İletişim)
					Nizam	Emsal	Kat			
1	Avcılar/ Firüzköy	275/6	1,119.00	Konut Alanı	İkiz	-	2	12,400,000.00	11,081.32	Nev Yapı Gayrimenkul (212 423 05 50)
2	Avcılar/ Firüzköy	116/4	884.00	Konut Alanı	İkiz	-	3	12,500,000.00	14,140.27	Sahibinden (534 401 49 49)
3	Avcılar/ Firüzköy	151/4	1,200.00	Konut Alanı	Ayrık	1.00	3	20,000,000.00	16,666.67	Anadolu Emlak (532 221 51 99)
4	Avcılar/ Ispartakule	638/3	6,235.00	Konut Alanı	Ayrık	1.50	-	115,350,000.00	18,500.40	Sahibinden (533 551 87 17)
5	Avcılar/ Firüzköy	0/6112	13,485.00	Ticaret+ Hizmet	Ayrık	1.75	-	310,000,000.00	22,988.51	Remax Ultra (212 803 03 29)
6	Avcılar/ Firüzköy	0/2410	714.00	Konut Alanı	İkiz	-	2	9,000,000.00	12,605.04	Sahibinden (532 466 36 55)
7	Avcılar/ Firüzköy	179/7	626.00	Konut Alanı	İkiz	-	3	8,000,000.00	12,779.55	Sahibinden (530 238 09 92)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 7 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



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

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

	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltilmesi	Konum Düzeltilmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltilme	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	1,119.00	11,081.32	10%	9,973.19	-20%	-10%	-10%	5,983.91
Emsal 2	884.00	14,140.27	10%	12,726.24	-25%	-10%	-15%	6,363.12
Emsal 3	1,200.00	16,666.67	10%	15,000.00	-20%	-25%	-10%	6,750.00
Emsal 4	6,235.00	18,500.40	10%	16,650.36	-15%	-20%	-25%	6,660.14
Emsal 5	13,485.00	22,988.51	10%	20,689.66	-10%	-15%	-45%	6,206.90
Emsal 6	714.00	12,605.04	10%	11,344.54	-25%	-10%	-10%	6,239.50
Emsal 7	626.00	12,779.55	10%	11,501.60	-25%	-5%	-10%	6,900.96
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)								~ 6.500,-

Düzeltilme tablosu, 811 Ada 7 Parsel için hazırlanmıştır.

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

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Verileri			KDV Hariç Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)
			İmar Fonksiyonu	Emsal	Yençok			
811	7	26,739.29	Konut Alanı	0.80	Z+4	6,500	173,805,385.00	187,709,815.80
811	8	33,431.69	Konut Alanı	1.10	Z+5	7,500	250,737,675.00	270,796,689.00
812	5	2,297.77	Ticaret+Konut Alanı (TİCK)	1.10	Z+5	9,000	20,679,930.00	22,334,324.40
TOPLAM							445,222,990.00	480,840,829.20

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

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

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parsellerin toplam değeri için KDV hariç 445.222.990,- TL değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu İstanbul Avcılar Firuzköy 1.Etap 1.Kısım Projesi'nin bünyesinde yer alan 811 ada 8 parsel için yeni yapı ruhsatı alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %1 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu; 811 Ada 8 no.lu parsele ilişkin alınan yapı ruhsatı bilgileri rapor içeriğinde özetlenmiştir. İşbu ruhsatlar doğrultusunda rapora konu diğer parseller için de toplam inşaat alanı hesap edilmiştir. Projenin toplam inşaat alanı 112.432,16 m² olarak hesaplanmıştır.

Rapor konusu; 811 ada 8 no.lu parsel ilişkin alınan yapı ruhsatında yapıların III-B ve IV-A sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2022 yılı 3.dönem yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre III-B sınıfı yapıların birim maliyeti 4.650,-TL/m², IV-A sınıfı yapıların birim maliyeti 4.950,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların proje detayları incelendiğinde standart üzeri taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Buradan hareketle bu birim bedellerde artışlar yapılmıştır. Projenin inşaat birim maliyet değeri için ortalama 9.000,-TL/m²'nin kullanılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

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

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

$$112.432,16 \text{ m}^2 \times 9.000,-\text{TL}/\text{m}^2 = 1.011.889.459,80-\text{TL}$$

$$1.011.889.459,80-\text{TL} \times 0,01 = (10.118.894,60) \sim 10.118.900,-\text{TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	445.222.990,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	10.118.900,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	455.341.890,00

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 35'tir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir.

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

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

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

445,222,990.00

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

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

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

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma DAĞ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gay. Tic. San. A.Ş. arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %35, yüklenici firma DAĞ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gay. Tic. San. A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %65'tir. 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 (%35) 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

- Proje bünyesindeki 811 ada 8 parsel için yeni yapı ruhsatları alınmıştır. Bu parsel ile ilişkin toplam inşaat alanı yeni yapı ruhsatları üzerinden hesaplanmıştır.
- 811 ada 8 no.lu parselde mevcut ruhsatlara göre, toplam inşaat alanı ile emsale dâhil inşaat alanı arasındaki oran irdelenmiş ve diğer parseller üzerindeki toplam inşaat alanının hesaplanmasında da dikkate alınmıştır.
- Toplam satılabilir inşaat alanının, emsal inşaat alanının %30 kadar fazlası olacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir inşaat alanı, emsal inşaat alanı %30 oranında arttırılarak hesaplanmıştır.
- Parseller üzerindeki inşaat alınındaki konut ve ticaret oranı için öncelikle yapı ruhsatları kullanılmış yapı ruhsatı olmayan parseller için imar verileri dikkate alınmıştır. İmar verilerine göre “Konut” alanlarında ticaret %5, “Konut + Ticaret” alanlarında ticaret oranı %30 olarak kabul edilmiştir.
- Proje için ulaşılan ve hesap edilen inşaat alanı verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Ada/Parsel No	811/7 - 811/8 - 812/5
Toplam Proje Alanı (m ²)	62,468.75
Toplam Emsal İnşaat Alanı (m ²)	60,693.84
Emsal İnşaat Alanı Konut (m ²)	57,027.26
Emsal İnşaat Alanı Ticaret (m ²)	3,666.58
Satılabilir İnşaat Alanı Konut (m ²)	77,675.77
Satılabilir İnşaat Alanı Ticaret (m ²)	5,391.76
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	112,432.16

- 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 konut projeleri araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler sonraki sayfada sunulmuştur.

Emsal Konut Projeleri:

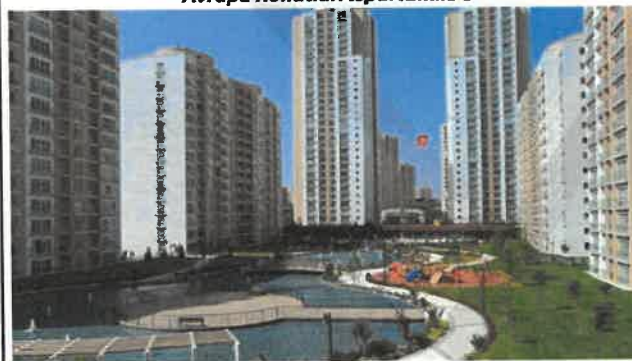
Araştırılan emsal projelerin konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Proje Adı	Daire Tipi	Minimum Birim Değer (TL/m²)	Maksimum Birim Değer (TL/m²)
Göl Panorama 	1+1	24,000.00	29,500.00
	2+1	24,000.00	29,000.00
	3+1	22,000.00	30,500.00
	4+1	24,000.00	33,500.00
Bizim Evler 1 	1+1	26,500.00	26,500.00
	2+1	23,000.00	24,000.00
	3+1	25,500.00	25,500.00
	4+1	23,500.00	30,000.00
Bizim Evler 2 	1+1	29,500.00	29,500.00
	2+1	27,000.00	31,000.00
	3+1	27,000.00	30,000.00
	4+1	30,000.00	33,000.00
Bizim Evler 3 	1+1	24,000.00	29,500.00
	2+1	34,000.00	34,000.00
	3+1	26,500.00	32,000.00
	4+1	31,500.00	33,500.00

Proje Adı	Daire Tipi	Minimum Birim Değer (TL/m²)	Maksimum Birim Değer (TL/m²)
Bizim Evler 4 	1+1	-	-
	2+1	24,000.00	29,000.00
	3+1	23,000.00	25,000.00
	4+1	25,000.00	35,500.00
Bizim Evler 5 	1+1	-	-
	2+1	23,500.00	29,000.00
	3+1	27,000.00	28,500.00
	4+1	27,500.00	37,000.00
Bizim Evler 6 	1+1	24,500.00	26,000.00
	2+1	25,500.00	36,000.00
	3+1	28,000.00	35,500.00
	4+1	32,000.00	44,000.00
	5+1	41,000.00	57,000.00
Bizim Evler 7 	1+1	-	-
	2+1	26,500.00	34,000.00
	3+1	26,500.00	33,500.00
	4+1	38,000.00	48,000.00

Proje Adı	Daire Tipi	Minimum Birim Değer (TL/m²)	Maksimum Birim Değer (TL/m²)
Bizim Evler 8 	1+1	-	-
	2+1	-	-
	3+1	35,000.00	40,000.00
	4+1	36,000.00	38,000.00
İstanbul Evleri 	1+1	21,500.00	26,000.00
	2+1	20,000.00	31,000.00
	3+1	20,000.00	30,500.00
	4+1	25,000.00	32,000.00
Ağaoğlu My Town İspartakule 	1+1	29,000.00	34,000.00
	2+1	28,000.00	31,000.00
	3+1	24,000.00	31,500.00
	4+1	25,500.00	27,000.00
Koza Evleri İspartakule 	1+1	24,500.00	27,000.00
	2+1	22,000.00	30,000.00
	3+1	26,500.00	34,000.00
	4+1	-	-

Proje Adı	Daire Tipi	Minimum Birim Değer (TL/m²)	Maksimum Birim Değer (TL/m²)
Avrupa Konutları Ispartakule 1 	1+1	28,500.00	35,000.00
	2+1	32,500.00	32,500.00
	3+1	26,500.00	33,000.00
	4+1	21,000.00	31,000.00
	5+1	24,000.00	41,000.00
Avrupa Konutları Ispartakule 2 	1+1	25,000.00	32,500.00
	2+1	24,500.00	27,000.00
	3+1	26,500.00	30,500.00
	4+1	31,000.00	31,500.00
Avrupa Konutları Ispartakule 3 	1+1	27,000.00	34,000.00
	2+1	-	-
	3+1	25,500.00	36,000.00
	4+1	31,500.00	33,500.00
Innovia Sitesi 	1+1	24,000.00	31,000.00
	2+1	20,000.00	29,000.00
	3+1	23,500.00	25,000.00
	4+1	-	-

Ticari Ünite Emsalleri

Sıra No	Proje Adı	Giriş Kat Alanı (m²)	Asma Kat Alanı (m²)	Depo Alanı (m²)	Ön Kullanım Alanı (m²)	Satış Değeri (TL)	İnd. Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²)
1	Göl Panorama	110.00	0.00	75.00	45.00	6,500,000.00	143.00	45,455
2	Göl Panorama	180.00	0.00	0.00	120.00	6,200,000.00	228.00	27,193
3	Bizim Evler 6	45.00	0.00	0.00	15.00	4,550,000.00	51.00	89,216
4	Bizim Evler 6	45.00	45.00	0.00	0.00	4,649,000.00	78.75	59,035
5	Bizim Evler 8	134.86	0.00	134.82	0.00	9,250,000.00	161.82	57,161
6	Bizim Evler 6	252.00	0.00	0.00	0.00	19,750,000.00	252.00	78,373
7	Bizim Evler 6	300.00	0.00	0.00	0.00	26,000,000.00	300.00	86,667
8	Bizim Evler 6	45.00	0.00	0.00	0.00	4,550,000.00	45.00	101,111
9	İnnovia	23.00	0.00	0.00	0.00	2,750,000.00	23.00	119,565
10	İnnovia	28.00	0.00	0.00	10.00	1,300,000.00	32.00	40,625
11	İnnovia	90.00	0.00	0.00	0.00	3,350,000.00	90.00	37,222
12	İnnovia	51.00	0.00	0.00	0.00	1,650,000.00	51.00	32,353
13	İnnovia	40.00	0.00	0.00	0.00	2,250,000.00	40.00	56,250
14	Bizim Evler 4	450.00	0.00	0.00	0.00	22,500,000.00	450.00	50,000
15	Bizim Evler 4	65.00	55.00	0.00	30.00	7,850,000.00	118.25	66,385
16	İnnovia	44.00	44.00	0.00	0.00	3,250,000.00	77.00	42,208

- 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 30.000,-TL/m² ve ticari nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 45.000,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

Gelirler	
Konut Üniteleri İçin Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	30.000,00
Dükkan Üniteleri İçin Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	45.000,00

- Projede satış hızlarının aşağıdaki şekilde olacağı kabul edilmiştir.

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2022	2023	2024	2025	2026
Konut	0%	20%	40%	40%	0%
Dükkan	0%	0%	0%	100%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Satışların yıllık artış oranı %20 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.
- 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 hasıla 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.

- 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.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	2,357,554,265
Hasılat Payı Oranı	35%
Arsa Karşılığı Hasılat Payı (TL)	825,143,993
Arsa Kar Oranı	40%
Arsa Karı (TL)	330,057,597
Arsa Değeri (TL)	495,086,396

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu İstanbul Avcılar Firuzköy 1.Etap 1.Kısım Projesi'nin üzerinde konumlandığı parsellerin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 445.222.990,-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 495.086.396,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir takım kabuller, varsayımlar ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır.

Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan 445.222.990,-TL takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri 455.341.890,-TL, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 445.222.990,-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 2.357.554.265,-TL, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için 825.143.993,-TL sonuçlarına ulaşılmıştır.

Raporumuz konusu proje için imzalanan sözleşme ile asgari Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 5.115.000.000.-TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 1.790.250.000.-TL + KDV bedellerinde anlaşma sağlanmıştır.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri minimum sözleşme gereği arsa karşılığı belirlenen değer olacaktır. Gelir yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değer sözleşmede belirtilen değerden düşük olması nedeniyle projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer sözleşme ile belirlenen 1.790.250.000,-TL bedel olarak takdir edilmiştir.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan İstanbul Avcılar Firuzköy 1.Etap 1.Kısım Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında 811 ada 8 no.lu parsel için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz ilgili bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır. Proje kapsamından yer alan parseller için sırasıyla ruhsatların tamamlanacağı, 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, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi 811/7, 811/8 ve 812/5 no.lu ada/parsellerin tapudaki niteliği "Arsa" dır. Parseller için bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcut olup 811/8 no.lu parsel için yeni yapı ruhsatları alınmıştır.

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, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi 811/7, 811/8 ve 812/5 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan İstanbul Avcılar Firuzköy 1.Etap 1.Kısım 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	455.341.890,00	24.271.955,76
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	537.303.430,20	28.640.907,79
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	445.222.990,00	23.732.568,76
Projenin Tamamlanması Durumdaki Bugünkü Değeri	2.357.554.265,00	125.669.203,90
Projenin Tamamlanması Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	1.790.250.000,00	95.429.104,48

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz efektif satış kuru 18,76- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 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 YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	 Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Hasılat Paylaşımı Sözleşme
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örneği, Plan Notları ve Plan Lejant
- Yapı Ruhsatları
- Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri