



**HARMONİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, YUKARI MAH.  
2274 ADA 400 PARSEL

18\_400\_368

28.12.2018



GYOF-01 / rev no:0

## İÇİNDEKİLER

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>3</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>	<b>4</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER</b>	<b>5</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI .....	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER .....	8
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>10</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	10
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	11
5.1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	17
5.5. BÖLGE VERİLERİ .....	23
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>26</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	26
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	27
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	28
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>29</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....	29
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	29
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	30
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	31
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	31
<b>8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>32</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	32
8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	32
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER .....	32
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	32
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ .....	32
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>33</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	33
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	33
<b>10. RAPOR EKLERİ</b>	<b>34</b>
10.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU YAZISI .....	34
10.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI .....	42
<b>11. SERTİFİKASYONLAR</b>	<b>43</b>

### **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 20.12.2018 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Tuğba AYDIN tarafından hazırlanmıştır.

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2274 ada 400 parselde konumlu tapu bilgilerinde detayı belirtilen "Arsa" niteliğindeki taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin şirketimizce daha önce 10.05.2018 tarih 18_400_92 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmış olup değer takdir edilmemiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Tuğba AYDIN Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 405825 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 <a href="http://www.harmoniqd.com.tr">www.harmoniqd.com.tr</a> e-mail: info@harmoniqd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: İş Kuleleri, Kule 2, Kat:10-11 34330 4. Levent, Beşiktaş / İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2274 ada 400 parselde konumlu tapu bilgilerinde detayı belirtilen "Arsa" niteliğindeki taşınmazın satış değerinin belirlenmesi olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 18_400_368
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 04.10.2018
<b>DEĞERLEME ÇALIŞMALARINI BİTİŞ TARİHİ</b>	: 24.12.2018
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 28.12.2018
<b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2274 ada 400 parselde konumlu tapu bilgilerinde detayı belirtilen "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
<b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)</b>	: 0-TL.



#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu 2274 ada 400 parsel numaralı taşınmaz; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup Çamlık Sokak'a cephelidir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede daha önce sanayi fonksiyonlu yapılaşmalar mevcut olup zamanla sanayi desantralizasyonu sonucu konut, konut+ticaret fonksiyonlu yapılaşmalar yer almıştır. Taşınmazın çevresinde Manzara Adalar projesi, 100.yıl Ali Rıza Efendi Ortaokulu, Topçamlar Camii, Çayırbaşı Sokak Parkı, Kartal Yavuz Selim Devlet Hastanesi, Kartal İlçe Emniyet Müdürlüğü gibi referans yapılar ve donatılar bulunmaktadır. Sosyo-ekonomik olarak alt ve orta gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede yapılaşma çok katlı ayrıık nizam genellikle eski yapılar ve seyrek görülen yeni yapılardan oluşmaktadır.



**Tablo1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

LOKASYON	MESAFE (KM)
E-5 (D-100 KARAYOLU)	1.16
E-80 (2. ÇEVREYOLU)	10
SAHİL YOLU	2
SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI	8
15 TEMMUZ ŞEHİTLER KÖPRÜSÜ	21
AVRASYA TÜNELİ	20
KARTAL METRO DURAĞI	1,35
KARTAL METRO DURAĞI	3.90

\*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.



Taşınmazın bulunduğu Karlıktepe Mahallesi'ne ulaşım için; E-5 üzerinde Tuzla yönünde ilerlerken Kartal Kavşağı'na gelindiğinde sağa Güney Yanyoluna girilerek Yakacak Caddesi'ne dönülür. Bu cadde üzerinde Manzara Adalar projesine gelmeden hemen önce sağa 2274 ada 400 parselin bulunduğu Çamlık Sokak'a varılır. Çamlık Sokakta bir cephesi Manzara Adalar Projesi ve diğer cephesi ayrı nizam konut fonksiyonlu apartman tarzı yapılar ile Zemin katı ticaret fonksiyonlu olan bir adet yapı ile birlikte bir cephesi Yakacak caddesine bakan Ticaret fonksiyonlu ayrı nizam yapı bulunmaktadır.

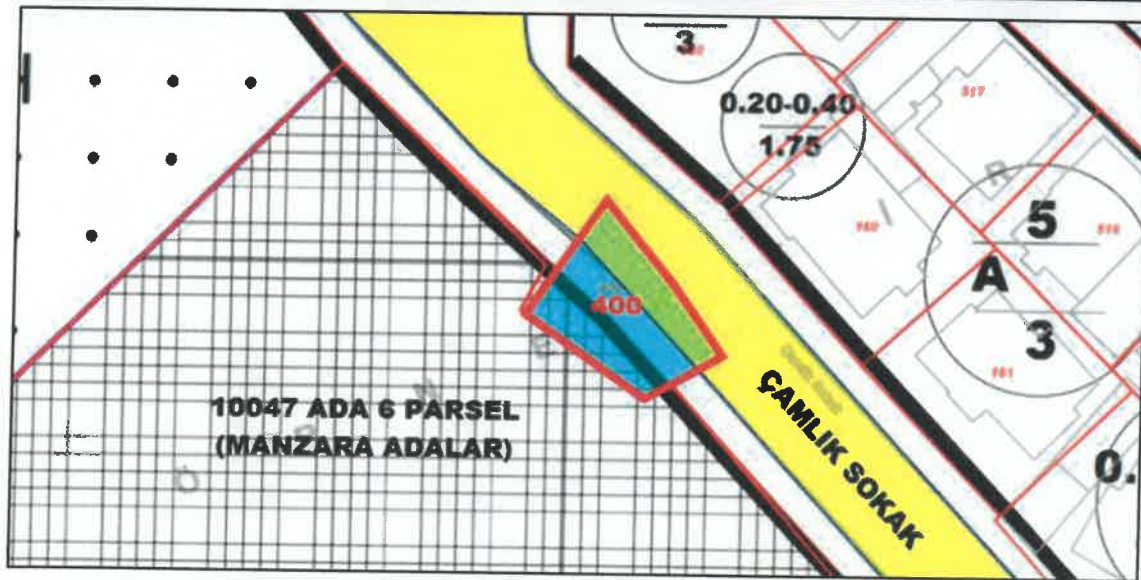


#### 4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlgili Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi  
Değerleme konusu taşınmaz; tapuda İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2274 ada 400 parsel numaralı 170 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli olarak kayıtlı taşınmazdır. Taşınmazın idari konumu (adresi) İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi sınırları dahilindedir.

##### **2274 Ada 400 Parsel**

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2274 ada 400 parselde konumlu 170 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Yerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın bir kısmının Manzara Adalar Projesinin bahçesinde kaldığı, bir kısmının ise yol alanında kaldığı görülmüştür. İlgili belediyesinde yapılan incelemede taşınmazın konumu imar paftasından teyit edilmiş, meri uygulama imar durumunda yaklaşık 57 m<sup>2</sup>lik kısmı "Ticaret+Konut" alanında kalmakta olup yaklaşık 113 m<sup>2</sup> lik kısmı "Yol" alanında kalmakta olduğu görülmüştür.



#### 4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

##### Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2274 ada 400 parselde konumlu "Arsa" niteliğindeki taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaza ilişkin ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanmıştır.

##### 4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

**Tablo6 Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: KARTAL
MAHALLESİ / KÖYÜ	: YUKARI MAHALLESİ
MEVKİİ	: HOTMANTEPE YAKACIK YOLU
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 2274
PARSEL NO	: 400
YÜZÖLÇÜMÜ	: 170,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 81/7912
YEVMIYE NO	: 323
TAPU TARİHİ	: 07.01.2015
MALİKLER/HİSSE ORANI	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./ TAM

##### 4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 28.12.2018 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

##### Beyanlar Hanesi:

- İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır. (30.03.1984 Tarih- 884 Yevmiye)
- 3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (19/07/2018 tarih – 16421 yevmiye)

##### 4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Kartal Belediyesi Başkanlığı; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03.05.2018 tarih E.11073 Sayılı yazısı ile yazılı imar durumuna göre;

- Değerleme konusu 2274 ada 400 parselin yaklaşık 57 m<sup>2</sup>lik kısmı 19.04.2013 tasdik tarihli "Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında TAKS: 0.40; KAKS: 2; minimum ön bahçe mesafesi 5 mt-yan bahçe mesafesi 3 mt; Blok Nizam, "Ticaret+ Konut Alanı" nda; 113 m<sup>2</sup>lik kısmı "Yol" alanında kalmaktadır.

Alınan resmi imar durum yazısının 1 (bir) yıl geçerliliği bulunmakta olup, ayrıca güncel rapor tarihi itibarıyla Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazın imar durumunun değişmedi bilgisi alınmıştır.

Konu taşınmazın plan notları rapor eklerinde sunulmuştur.



#### 4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın Kartal Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede "İmar Durumu Başvuruları"na cevap olarak yazılan resmi yazışmalardan başka herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

#### 4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmayan boş arsa niteliğinde olup Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

#### 4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

18\_400\_92 sayılı Gayrimenkul Değerleme raporumuzda sunulduğu üzere müşteri tarafından Tapu Müdürlüğü'nden

02.05.2018 tarih ve saat:10:36'da temin edilen onaylı tapu kaydı incelenmiş olup;

-2274 ada 400 parselin mülkiyeti Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) tam mülkiyetinde iken 17.06.2014 tarih ve 12511 yevmiye ile satış işleminden TTA Gayrimenkul Anonim Şirketi lehine tescil edilmiştir. Daha sonra 07.01.2015 Tarih 323 yevmiye ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine satış işleminden tescil edilmiştir.

Güncel rapor tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sisteminden alınan 28.12.2018 tarihinde saat 15:50'de alınan TAKBİS kaydında "3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (19/07/2018 tarih – 16421 yevmiye)" beyanı görülmüş olup konu beyanın Kadastro Kanununun Ek1 maddesi gereğinde Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması ile ilgili olduğu anlaşılmıştır. Kartal Tapu Kadastro Müdürlüğü'nden edinilen şifahi bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu bölgede kadastral ölçüm çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Çalışmalar mahalle bazında tamamlanıp Müdürlük binasında yeni kadastral haritalar ve alanlar olarak askıya çıkarılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu mahallenin çalışmasına henüz başlanılmadığı öğrenilmiştir.

Taşınmazlara ait imar durum yazısı rapor ekinde sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde imar planında değişiklik olmamıştır.

#### 4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmaktadır.

Değerleme konusu 2274 ada 400 parsel üzerinde takyidat kayıtları incelenmiş ve taşınmaz üzerinde "İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır" beyanı bulunmakta olup fiilen bir bölümü üzerinde bitişindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde, İŞGYO tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş bulunan "Manzara Adalar" projesinin enerji ihtiyacını karşılamak üzere trafo yapılmış, bir bölümü de imar planına uygun olarak fiilen yol olarak kullanılmaktadır.

Konu taşınmaz bütünleyicisi olduğu 10047 ada 6 parsel ile bir değer oluştururken tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir. Adı geçen 10047 ada 6 numaralı parsel için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.12.2018 tarih ve 2018/İŞGYO/013 numaralı değerlendirme raporunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde A, B, C ve E blokların "Binalar" başlığı altında kat mülkiyeti prosedürleri devam eden D ve F blokların ise "Projeler" başlığı altında yer alması uygun görülmüştür.

Değerlemeye konu 2274 ada 400 numaralı parsel üzerinde 10047 ada 6 numaralı parsel enerji sağlayan trafo bulunması nedeniyle birlikte tapu siciline cins tashihleri tamamlanincaya kadar "Projeler" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde yer almasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

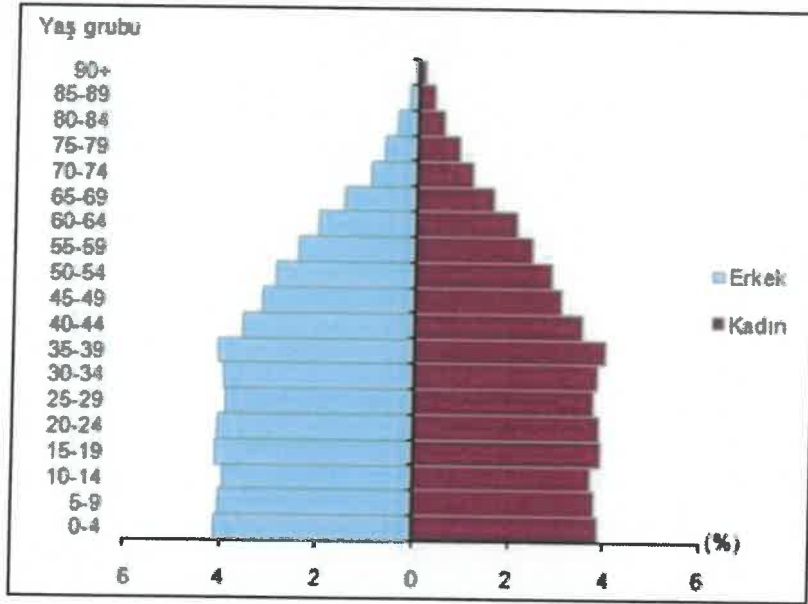
### 5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995.654 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (40.535.135 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (40.275.390 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında %0,13,5 iken, 2017 yılında %0,12,4'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15.029.231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5.445.026 kişi ile Ankara, 4.279.677 kişi ile İzmir, 2.936.803 kişi ile Bursa ve 2.364.396 kişi ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80.417 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

**Tablo2 Nüfus Piramidi**



**Kaynak: www.tulk.gov.tr**

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2017 yılında, bir önceki yıla göre %1,2 artarak %67,9 olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %23,6'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,5'e yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli, 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2017 yılı sonuçları)

## 5.2. Ekonomik Veriler

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel finansal piyasalardaki iktisadi politika belirsizliğinde yılbaşından bu yana görülen azalış eğilimi, son Rapor dönemi itibarıyla sürmektedir. Fed para politikasındaki normalleşme sürecinin bilanço küçültme açısından kısmen netleşmesi ve Avrupa Birliği üyesi bazı ülkeler ile İngiltere'deki seçim sürecinin tamamlanması, söz konusu belirsizliğin azalmasında rol oynamıştır. Öte yandan, Almanya'da seçim sonrası başlayan belirsizlik devam etmektedir.

ABD'de uygulanması öngörülen maliye ve ticaret politikalarındaki belirsizlik, küresel yüksek borçluluk, özellikle AB'de düşük seyreden banka kârlılıkları ve tahsili gecikmiş alacaklar sorunu gibi kırılganlık unsurları ile jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrara ilişkin gündemde yer almaktadır. Ayrıca, dijital para ve kitle fonlaması ile menkul kıymet piyasalarındaki yüksek frekanslı işlemler, başta Finansal İstikrar Kurulu (FSB) olmak üzere uluslararası finansal kuruluşlar tarafından yakından takip edilmektedir. Bu çerçevede, ülkelerin küresel finansal reformlara uyumu ve söz konusu reformların olası etkilerinin yakından takip edilmesi ve yapısal sorunlara yönelik etkin politikaların devreye alınması önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2017).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Ara Dönem Güncelleme Raporunda, Haziran ayı Ekonomik raporunda %3,6 olarak öngörülen 2018 yılı küresel büyümesini %3,7'ye revize ederken ve %3,5 olarak açıklanan 2017 yılı büyüme tahmininde değişikliğe gitmedi. Küresel ekonominin yatırım, istihdam ve ticaret alanlarında ilerleme kaydettiği; ancak güçlü ve sürdürülebilir orta vadeli küresel büyümenin henüz sağlanmadığı belirtildi. Raporda ABD ekonomisi için 2017 ve 2018 yılı büyüme tahminleri %2,1 ve %2,4'de sabit bırakılırken, Avro Bölgesi büyüme tahminleri 2017 yılı için %1,8'den %2,1'e ve 2018 yılı için %1,8'den %1,9'a yükseltildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

**Tablo3 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi**

	2016	2017	2018	2019
		November projections	November projections	November projections
World	3.1	3.6	3.7	3.6
United States	1.5	2.2	2.5	2.1
Euro area <sup>1</sup>	1.8	2.4	2.1	1.9
Germany	1.9	2.5	2.3	1.9
France	1.1	1.8	1.8	1.7
Italy	1.1	1.6	1.5	1.3
Japan	1.0	1.5	1.2	1.0
Canada	1.5	3.0	2.1	1.9
United Kingdom	1.8	1.5	1.2	1.1
China	6.7	6.8	6.6	6.4
India <sup>2</sup>	7.1	6.7	7.0	7.4
Brazil	-3.6	0.7	1.9	2.3
Russia	-0.2	1.9	1.9	1.5

**Kaynak:** <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Ekim ayı 2017 güncellemesine göre; Uluslararası Para Fonu (IMF), 2017 ve 2018 yıllarına yönelik küresel büyüme beklentilerini 0,1 puan artırarak sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 3,7'ye yükseltti. Dünya ekonomisindeki iyileşmenin ivme kazandığı vurgulanan raporda, 2017 ve 2018 yıllarına yönelik küresel büyüme beklentileri sırasıyla yüzde 3,5 ve 3,6'da sabit bırakıldı.



IMF'nin Ekim 2017 dönemi DEG raporunda ABD, Japonya ve birçok Avrupa ülkesinin büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edildi. ABD'de tüketim ve yatırımların zayıf ilk çeyreğin ardından toparlandığı belirtilen raporda, ülkeye yönelik büyüme tahminleri bu yıl için yüzde 2,1'den yüzde 2,2'ye, gelecek yıl için ise yüzde 2,1'den yüzde 2,3'e yükseltildi.

Avro Bölgesi'ne ilişkin 2017 ve 2018 büyüme tahminlerini 0,2 puan artırarak sırasıyla yüzde 2,1 ve yüzde 1,9'a çıkaran kuruluş, Almanya, Fransa ve İtalya ve İspanya'ya ilişkin beklentilerini de yükseltti. Yeni projeksiyonlarına göre, Almanya bu yıl yüzde 2 ve gelecek yıl yüzde 1,8 büyüyecek. Bu oranlar, temmuz ayında yapılan güncellemeye kıyasla 0,2'şer puanlık artışa ediyor. Fransa'ya yönelik büyüme beklentilerini 2017 için yüzde 1,5'ten yüzde 1,6'ya, 2018 için de yüzde 1,7'den yüzde 1,8'e yükselten IMF, İtalya'nın ise bu yıl yüzde 1,3 yerine yüzde 1,5 ve gelecek yıl yüzde 1 yerine yüzde 1,1 büyümesini bekliyor.

Öte yandan, Katalonya'nın bağımsızlık girişimleriyle gündemde olan İspanya'nın bu yılki büyüme beklentisini yüzde 3,1'de sabit tutan kuruluş, ülkenin gelecek yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 2,4'ten yüzde 2,5'e revize etti.

Raporda, Birleşik Krallık'a yönelik 2017 ve 2018 projeksiyonları ise değiştirilmeyerek sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,5 seviyesinde tutuldu. Japonya'ya yönelik beklentiler ise bu yıl için 0,2 puan artışla yüzde 1,5'e ve gelecek yıl için 0,1 puan artışla yüzde 0,7'ye güncellendi.

Gelişmiş ülkeler listesindeki en büyük revizyon Kanada'nın büyüme beklentilerine yapılırken, ülkenin büyüme tahmini bu yıl yüzde 2,5'ten yüzde 3'e, gelecek yıl yüzde 1,9'dan yüzde 2,1'e çıkarıldı. Gelişmiş ülkeler grubuna yönelik genel büyüme beklentileri ise bu revizyonlar ışığında 2017 için yüzde 2,2'ye, 2018 için yüzde 2'ye çıkarıldı. Söz konusu rakamlar, 3 ay önce yapılan güncelleme sayısında sırasıyla yüzde 2 ve yüzde 1,9 olarak açıklanmıştı.

IMF'nin yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik bu yılki büyüme beklentisi yüzde 4,9 ve 2019'a yönelik büyüme tahmini de yüzde 5'te sabit bırakıldı. Söz konusu grup içerisinde yer alan ülkelere büyüme beklentilerine yer verilen Çin, Brezilya, Meksika, Suudi Arabistan ve Nijerya'ya yönelik tahminler yukarı yönlü, Güney Afrika ve Sahraaltı Afrika'ya ilişkin projeksiyonlar ise aşağı yönlü revize edildi.

IMF ekonomistleri, Çin'in 2018 ve 2019 büyüme beklentilerini 0,1 puanlık sınırlı artışla sırasıyla yüzde 6,6 ve yüzde 6,4'e çıkardı. Meksika'nın bu yıl yüzde 2,3 ve 2019'da yüzde 3 büyüyeceğini öngören IMF ekonomistlerinin, ülkeye yönelik bir önceki tahminleri 2018 için yüzde 1,9 ve 2019 için yüzde 2,3 seviyesindeydi. Brezilya'nın 2018 ve 2019 büyüme beklentileri ise yüzde 1,9 ve yüzde 2,1'e güncellendi. Brezilya ile ilgili büyüme beklentileri, ekimde yayınlanan DEG raporunda sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 2 olarak açıklanmıştı.

Petrol ihracatçısı Suudi Arabistan'ın büyüme tahmini bu yıl için yüzde 1,1'den yüzde 1,6'ya, gelecek yıl için yüzde 1,6'dan yüzde 2,2'ye revize edildi. Nijerya'ya yönelik tahminler ise 0,2 puan artırılarak 2018 için yüzde 2,1 ve 2019 için yüzde 1,9'a yükseltildi. Rusya ekonomisine ilişkin olarak bu yılki büyüme beklentisini yüzde 1,6'dan yüzde 1,7'ye çıkaran IMF, 2019 tahminini ise yüzde 1,5'te sabit tuttu. Öte yandan, Hindistan'a yönelik büyüme tahminleri değiştirilmedi. IMF, Hindistan ekonomisinin bu yıl yüzde 7,4 ve 2019'da yüzde 7,8 genişlemesini öngörüyor.

IMF'nin raporunda, Türkiye'ye ilişkin tek değerlendirmeye "Yükselen ve Gelişen Avrupa" başlığı altında yer verildi. Söz konusu ülke grubundaki büyümenin, geçen yıl özellikle Türkiye'nin beklenenden hızlı büyümesine paralel olarak yüzde 5'i aştığına dikkati çekilen raporda, 2018 ve 2019 beklentilerinin de daha önceki tahminlere kıyasla güçlendiği kaydedildi. Buna göre, Türkiye'ye yönelik 2017 ve 2018 büyüme beklentileri sırasıyla yüzde 2,5'ten yüzde 5,1'e ve yüzde 3,3'ten yüzde 3,5'e yükseltildi. Rusya'ya ilişkin büyüme tahminleri, bu yıl için yüzde 1,4'ten yüzde 1,8'e, 2018 için yüzde 1,4'ten yüzde 1,6'ya çıkarıldı. (IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler Aralık 2017 raporunda;

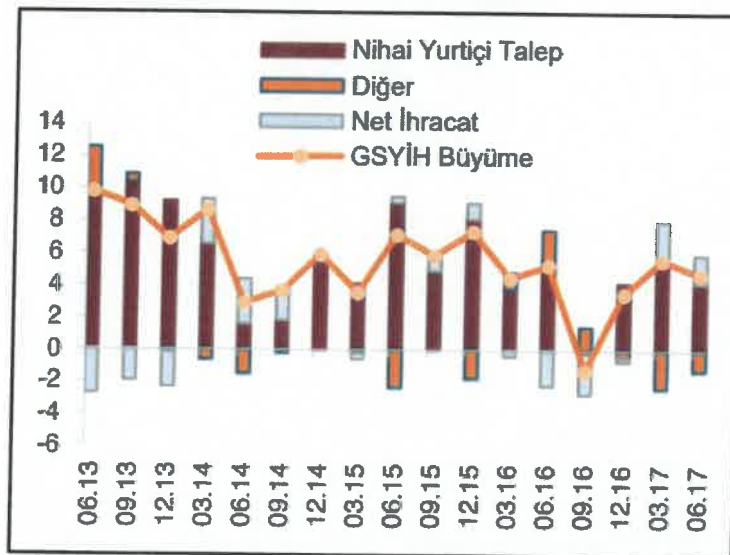
- Şubat ayının ilk haftalarında başta ABD borsaları olmak üzere küresel hisse senedi piyasalarında sert düzeltme hareketleri gözlemlendi.

- Fed'in Ocak ayı toplantı tutanakları, enflasyondaki yükseliş eğilimi ve son olarak Fed Başkanı Jerome Powell'in "şahin" olarak algılanan açıklamaları 2018'de ABD'de faiz artırım ihtimalini güçlendirdi. Mart ayındaki toplantıda da Fed'in faiz oranlarını artıracığı öngörülüyor.
- ABD'de çelik ve alüminyuma gümrük vergisi getirilmesi gündemde. Bu durum, küresel bazda ticaret savaşlarına ivme kazandıracak yeni bir hamle olarak değerlendiriliyor.
- Eylül ayındaki seçimlerden bu yana hükümetin kurulamadığı Almanya'da Hristiyan Demokratlar ile Sosyal Demokratlar koalisyon kurma konusunda anlaşta. Öte yandan, İtalya'da yapılan genel seçimlerin ilk sonuçlarına göre hiçbir parti parlamentoda çoğunluğu sağlayamadı.
- Euro Alanı'nda enflasyon göstergeleri zayıf seyretmeye devam ediyor.
- Şubat ayı toplantısında para politikasında bir değişiklik yapmayan İngiltere Merkez Bankası'nın Mayıs ayındaki toplantısında faizleri artırabileceği tahmin ediliyor.
- Japonya ekonomisi 2017 yılında %1,6 oranında büyüyerek 2013 yılından bu yana en güçlü performansını kaydetti. Öte yandan, BoJ Başkanı Kuroda %2'lik enflasyon hedefinin 2019 mali yılında yakalanmasını belediklerini, bu doğrultuda para politikasını bu dönemden itibaren sıkılaştırmayı gözden geçirebileceklerini söyledi.
- Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları gelişmekte olan ülkelerin notlarında güncellemeye gitti. S&P Rusya'yı yatırım yapılabilir ülkeler arasına yükseltirken, Fitch Brezilya'nın notunu indirdi.
- ABD kaya petrolü üretimindeki artışın baskı altında bıraktığı petrol fiyatları Şubat ayında düştü. Bu dönemde altın fiyatları da Fed beklentileriyle geriledi.

### 5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

2017 yılının ilk iki çeyreğinde iktisadi faaliyet hem nihai yurt içi talep hem de net ihracatın olumlu katkısı ile büyümüştür. Büyüme ikinci çeyrekte birinci çeyreğe göre sınırlı miktarda azalmakla birlikte yüzde 5 civarında seyretmiştir. Ayrıca, söz konusu dönemde makine-teçhizat yatırımları ve kamu tüketimi bir önceki yılın aynı dönemiyle kıyaslandığında azalırken, yurt içi talep kompozisyonunda yer alan özel tüketim, inşaat yatırımları ve bunlara ek olarak net ihracat yıllık büyümenin ardındaki temel faktörler olmuştur. Son dönemde makine-teçhizat yatırımlarında kısmi bir toparlanma beklenmektedir.

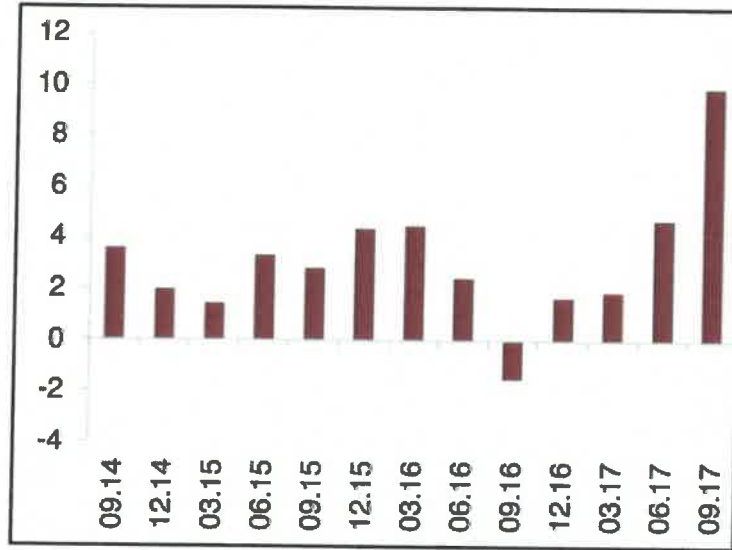
**Tablo4 Harcama Yönünden Büyüme Katkıları (Yüzde Puan)**



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 06.17)

2016 yılının üçüncü çeyreğinde sanayi üretiminde gözlenen daralmanın ardından aynı yılın son çeyreğinde görülen toparlanma 2017 yılının ilk yarısında artarak sürmüştür (Grafik I.2.2). Destek ve teşviklerin olumlu katkısıyla bu tablo güçlü seyrini üçüncü çeyrekte de korumuş ve işsizliğin azalmasına yardımcı olmuştur.

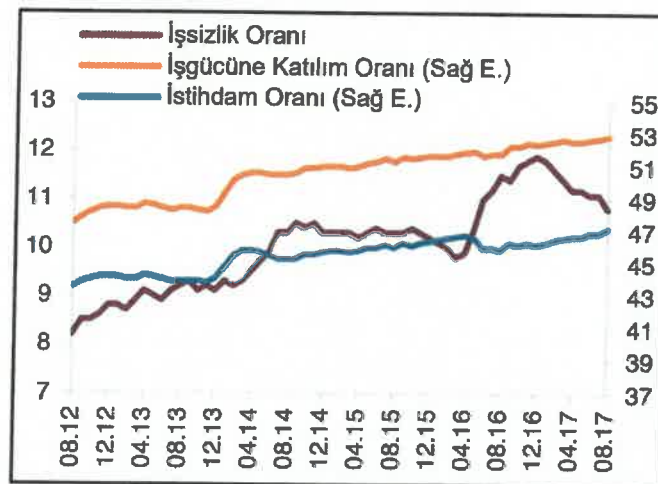
**Tablo5 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)**



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 09.17)

İşsizlik oranı 2017 yılının başındaki seviyelere göre belirgin olarak azalmıştır (Grafik I.2.3). Bunun sonucunda Ağustos ayında işsizlik oranı yüzde 10,8'e gerilemiştir. Bu gelişmede iktisadi faaliyeti güçlendirmeye ve istihdamı artırmaya yönelik uygulanan politikalar etkili olmuştur. Fakat ihracatçı olmayan KOBİ'lerdeki toparlanmanın nispeten sınırlı kalması büyümenin yatırımlara ve iş gücü piyasasına yansımalarını kısıtlamaktadır. Nüfus ve işgücüne katılım oranındaki artış da işsizlikteki azalmayı sınırlandırmıştır. Buna karşılık öncü göstergeler, sanayi üretim endeksi ve büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde işsizlikteki azalmanın önümüzdeki dönemde de devam edebileceğine işaret etmektedir.

**Tablo6 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)**



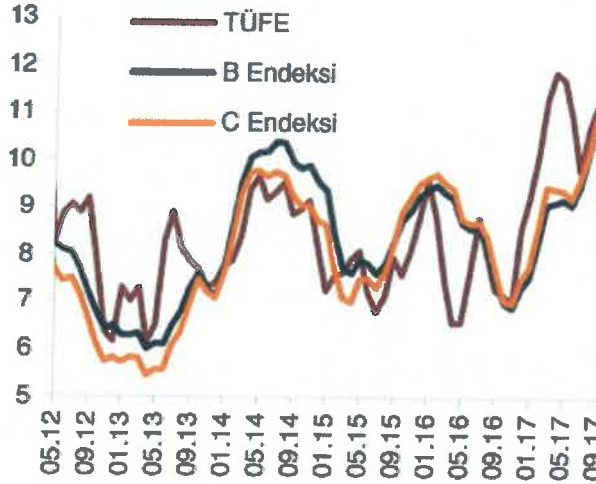
Kaynak: TÜİK (Son Veri: 08.17)

Yılın ikinci çeyreğinde ılımlı bir seyir izleyen temel enflasyon göstergelerinden B ve C'nin yıllık değerleri üçüncü çeyrek itibarıyla yaklaşık 1,5 puan artarak sırasıyla yüzde 10,89 ve 10,98 olarak gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte B ve C göstergelerinden farklı olarak düşüş gözlenen TÜFE, Temmuz ayı itibarıyla söz konusu endekslerle benzer bir görünüm



sergilemiştir. Başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış ve kur hareketlerinin olumsuz etkisi TÜFE'nin Eylül ayında yüzde 11,2 Ekim ayında yüzde 11,9 olarak gerçekleşmesinde etkili olmuştur. İlk iki çeyrekte yüksek bir artış trendi içerisinde olan yıllık gıda enflasyonu üçüncü çeyrekte 1,84 puan azalmıştır.

**Tablo7 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)**



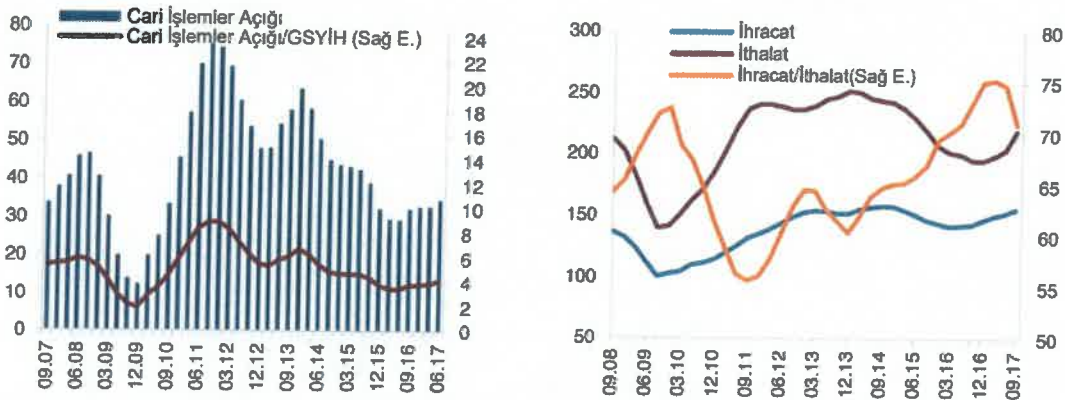
Kaynak: TÜİK (Son Veri: 09.17)

Not: TÜİK tarafından yayımlanmaya başlayan özel kapsamlı göstergelerden B ve C endeksleri, 2017 yılı öncesinde yayımlanan H ve I endekslerinin devamıdır.

2017 yılının ilk iki çeyreğinde dış ticaret büyümeye olumlu yönde katkı sağlamıştır (Grafik I.2.5). AB bölgesi ve küresel ekonomideki güçlenen büyüme eğilimi mal ihracatını, turizmde yaşanan canlanma sonucu gelirlerde gözlenen artışlar da hizmet ihracatını desteklemiştir. Öte yandan özellikle üçüncü çeyrekte altın hariç mal ithalatında sınırlı, altın ithalatında kuvvetli artış sonucunda, ihracatın ithalatı karşılama oranında düşüş yaşanmıştır.

Finansal sistem kanalıyla iktisadi faaliyeti desteklemek için uygulanan makroihtiyati politikalar ile teşvikler 2017 yılında ekonomiye ivme kazandırmada etkili olmuştur. Öte yandan net altın ithalatı ve enerji fiyatlarındaki yükselmeyeyle dış ticarete sınırlı miktarda bozulma yaşanmasına rağmen 2017 yılı ilk yarısında cari açığa aynı durum gözlenmemiştir (Grafik I.2.6). Ayrıca, 2017 yılı itibarıyla GSYİH'deki artışa rağmen cari işlemler dengesinde kayda değer bir bozulma yaşanmamış, sıkı para politikası ile mali tedbir ve teşvikler koordineli bir şekilde uygulanmaya devam etmiştir.

**Tablo8 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)**

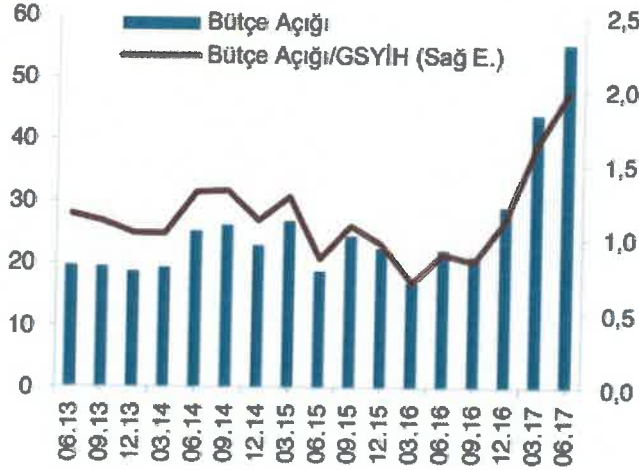


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 06.17-09.17)

Merkezi yönetim bütçe açığı ikinci çeyreğin sonunda yüzde 2 olarak gerçekleşmiştir (Grafik I.2.4). Tüketim ve yatırım teşviklerinin de etkisiyle merkezi yönetim bütçe harcamalarının GSYİH'ye oranı 2017 yılının ilk iki çeyreğinde hız

kaybetmekle beraber 2016 yılındaki artış eğilimini sürdürmüştür. Söz konusu ivme kaybı sonucunda 2017 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla bu oranın 2016 yılının aynı dönemine kıyasla 0,9 puan artarak yüzde 1,7 seviyesinde olacağı öngörülmektedir.

**Tablo9 Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (12-Aylık Birikimli, Milyar TL, Yüzde)**



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 06.17)

Jeopolitik gelişmeler ve gelişmiş ülkelerin para politikası normalleşme süreçlerine dair yapılan açıklamalar, son Rapor döneminden bu yana yatay seyirini koruyan kur sepetinde Eylül ayının ikinci yarısından itibaren oynaklığa yol açmıştır. Söz konusu dönemde Türk lirası, diğer gelişmekte olan ülke para birimlerinden jeopolitik gelişmelerin etkisiyle olumsuz yönde ayrılmıştır. Öte yandan, küresel piyasalarda gözlenen dalgalanma ve belirsizliklerin 2017 itibarıyla azalması ülke varlıklarına yönelik risk algılamalarında olumlu bir seyir ortaya çıkarmıştır. Ancak son dönemde CDS primlerinin artmaya başladığı gözlenmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2017).

**Tablo10 Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)**

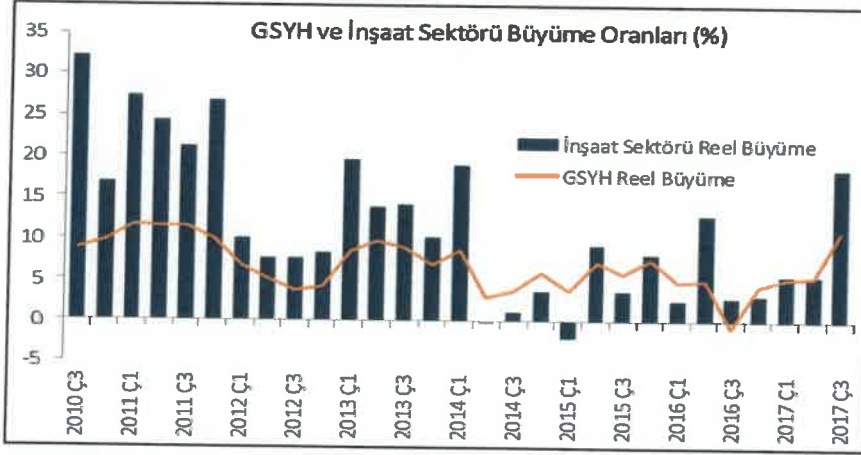
Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)	30 Haziran	30 Haziran	30 Eylül	31 Aralık	31 Mart
	2015	2016	2016	2016	2017
Türkiye	226,2	245,9	264,1	273,63	237,25
Rusya	334,0	237,1	219,6	475,73	175,28
Brezilya	266,7	321,7	273,0	493,44	233,95
Portekiz	197,6	323,8	304,5	170,52	227,63
İspanya	115,8	118,6	81,61	90,02	72,33
Almanya	17,0	22,2	19,15	12,87	17,34
Japonya	44,1	45,1	45,61	46,86	45,79

Kaynak: Bloomberg

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

### 5.1. Gayrimenkul Sektörü

Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir. Sabit sermaye oluşumunun artması inşaat sektörü açısından takip edilmesi gereken bir değişkendir. GSYH ile ilgili bu veriler ışığında; sektörün ve bileşenlerinin belli bir büyüklüğün üzerinde kalması 2018 yılı için de rahatlıkla beklenebilir.

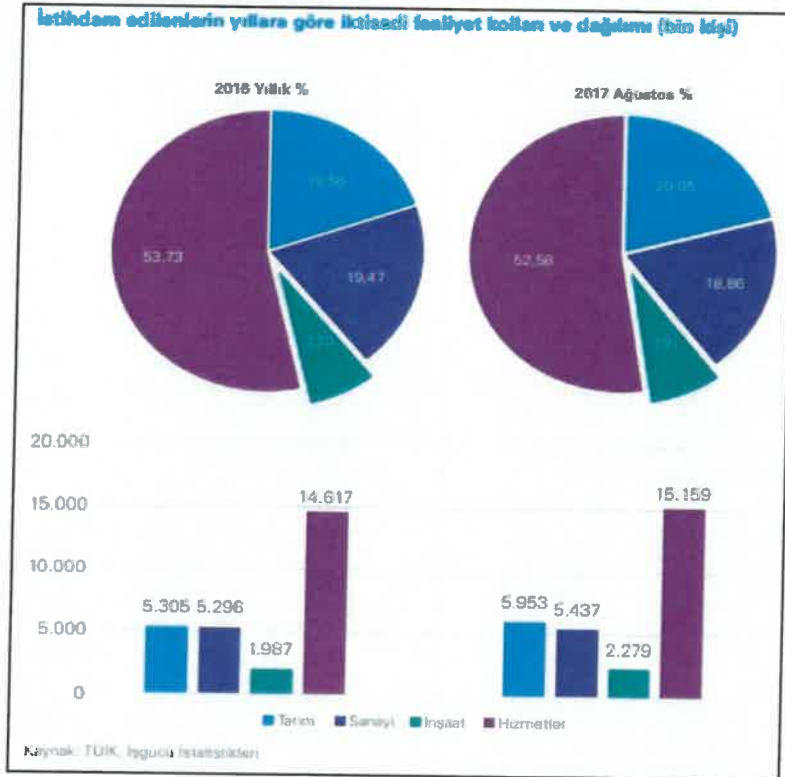


Sektörün GSYİH içindeki doğrudan payı %8’in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30’lara ulaşmış durumdadır.

Kaynak: TÜİK-İş Bankası

İnşaat sektörünün ulusal ölçekte istihdama katkıları ve ciro ve üretimdeki yeri güncel verilerle aşağıdaki şekilde özetlenebilir. (Kaynak: KPMG)

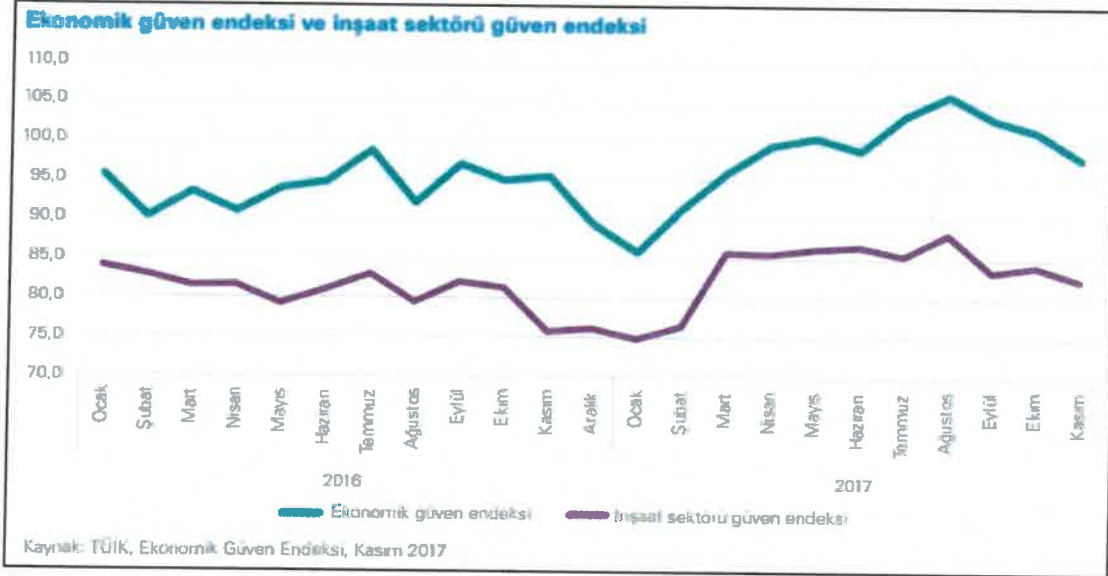
İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki oranı 2005 yılında yüzde 5,6 düzeyindeydi. 2016 sonu itibariyle bu oran yüzde 7,3’e yükseldi. Sektörün istihdam katkısı mevsimsel etki ile en yüksek düzeye yaz aylarında çıkıyor. 2017 Ağustos ayında Türkiye’de istihdam edilen toplam 28 milyon 828 kişinin 2 milyon 279’u inşaat sektörü çalışanlarından oluşuyordu. Bu sayı toplam istihdamın yüzde 7,9’unu oluşturuyordu. Gündemde olan Taşeron Yasası ile ilgili gelişmelerin inşaat sektöründe istihdamı nasıl etkileyeceğini 2018 yılı içerisinde gözlemlenecektir.



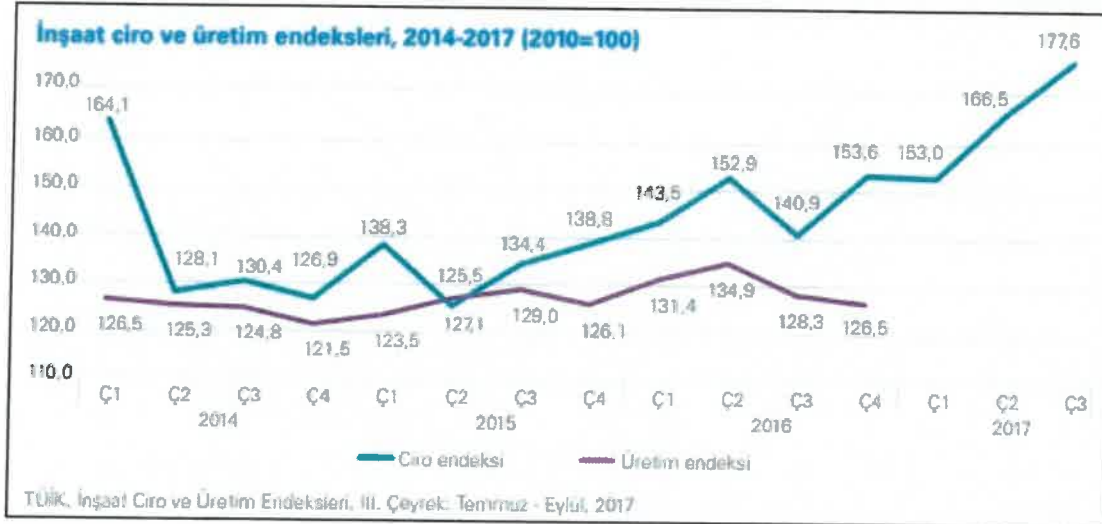


Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış endeks verilerine göre, inşaat sektöründe güven endeksi, 2016 yılını önemli bir düşüş eğilimi ile tamamlamıştı. 2017 yılının ilk 4 ayında güven endeksi yükseliş gösterdi ve Mart ayında yüzde 12,3 ile geçtiğimiz iki yılın en büyük yükseliş oranı gerçekleşti.

Mevsim etkisi sebebiyle yaz aylarında girişimcilerin istihdama yönelik olumlu öngörülerıyla yorumlanabilecek bu yükseliş, Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla yüzde -0,2, yüzde 0,8 ve 0,4 oranlarında gerçekleşerek durağan seyretti. Kasım ayında ise Ekim ayına göre yüzde -2,1 oranında geriledi. Genel görünüm olarak, 2017 yılı 2016'ya göre daha güvenli bir yıl oldu.



Ciro ve üretim endekslerini değerlendirdiğimizde inşaat sektöründeki son 3 yıllık ciro artış eğilimi açık olarak görülüyor. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 9 oranında arttı. 2017 yılı 1. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,4 oranında azaldı ancak 2. ve 3. çeyrekte tekrar sırasıyla yüzde 8,8 ve 6,7 artış göstererek son dört yılın en yüksek seviyesine çıktı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,4 oranında düşüş gösterdi.



#### 5.4.1. İstanbul Konut Piyasası

Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir. Konutun kendine has dinamikleri olmakla beraber temel taşınmaz özellikleri ve yapısına sahip olduğu söylenebilir. Konut piyasasında bir konutun fiyatı, konut arz ve talep dengesi tarafından belirlenmektedir. Kısa dönemde, konut arzı neredeyse sabit olduğundan konut fiyatlarını belirleyen temel değişken konut talebindeki artış ya da azalışlar olmaktadır. Dolayısıyla kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını artırıcı, talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir.

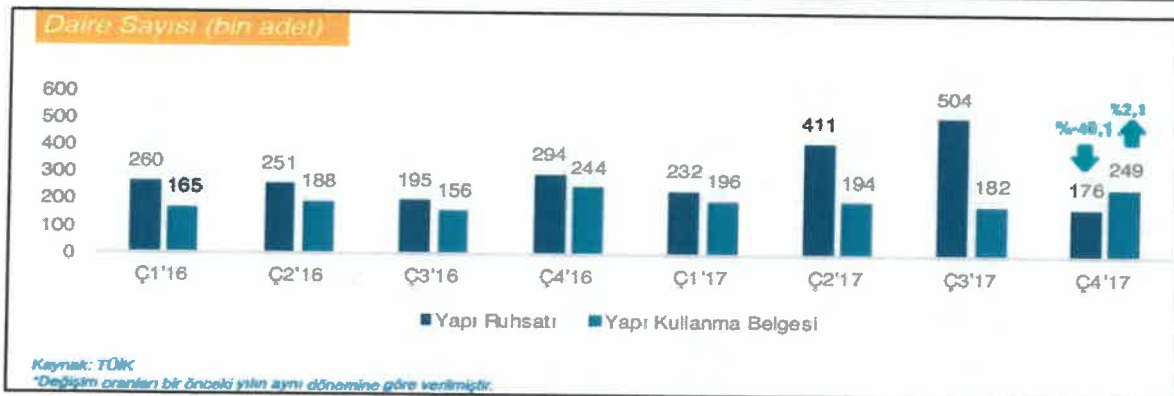
Ülkemiz için inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını konut ve buna bağlı donatılar işgal etmektedir. Konut talebi ve satışlarında görülen canlanma/durgunluk haline göre sektörün gelişme hızı etkilenmektedir. Sektörün, toplam ülke büyümesine karşı duyarlılığı da yüksektir.

İnşaat sektörünün, konut talebine karşı elastikiyeti kısa vadede oldukça katıdır. Fakat Türk inşaat sektörünün yönetsel özellikleri elastik bir yapı sergileyerek arzı dengelemeye çalışmaktadır. (Emlak GYO 2018 Mayıs)

2017 yıl sonunda yüzölçümü bazında; yapı ruhsatı adeti önceki yılın aynı dönemine göre %31,8, yapı kullanma izin belgesi ise %6,6 artmıştır. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktar önceki yılın aynı dönemine göre %32,3, yapı izin belgesi miktarı ise %8,91 oranında artış göstermiştir.

Yıl	Konut Stoku
2000*	16.235.830
2001*-2014**	5.478.603
2015	732.948
2016	753.426
2017	820.526
<b>Toplam</b>	<b>24.021.333</b>

Kaynak: TÜİK  
\*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı  
\*\*2001-2014 yılları arasında iskan belgesi alan daire sayısı



Konut satışları, 2018 yılı 1. çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %6,72 oranında azalmıştır.

2018 yılı 1. çeyreğinde İlk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,83'lük bir azalma görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma ise yaklaşık %8,25 seviyesinde gerçekleşti. İpotekli satışlar ise %28,55 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 1. çeyreğinde %38 iken 2018 yılı 1. çeyreğinde %29'a geriledi.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)				
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1'15	130.120	167.098	297.218	115.445
Ç2'15	152.801	185.061	337.862	126.652
Ç3'15	140.174	161.361	301.535	95.450
Ç4'15	175.572	177.133	352.705	96.632
<b>2015 Toplam</b>	<b>598.667</b>	<b>690.653</b>	<b>1.289.320</b>	<b>434.368</b>
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297
Ç4'16	196.936	206.706	403.642	146.127
<b>2016 Toplam</b>	<b>631.686</b>	<b>709.767</b>	<b>1.341.453</b>	<b>449.508</b>
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380

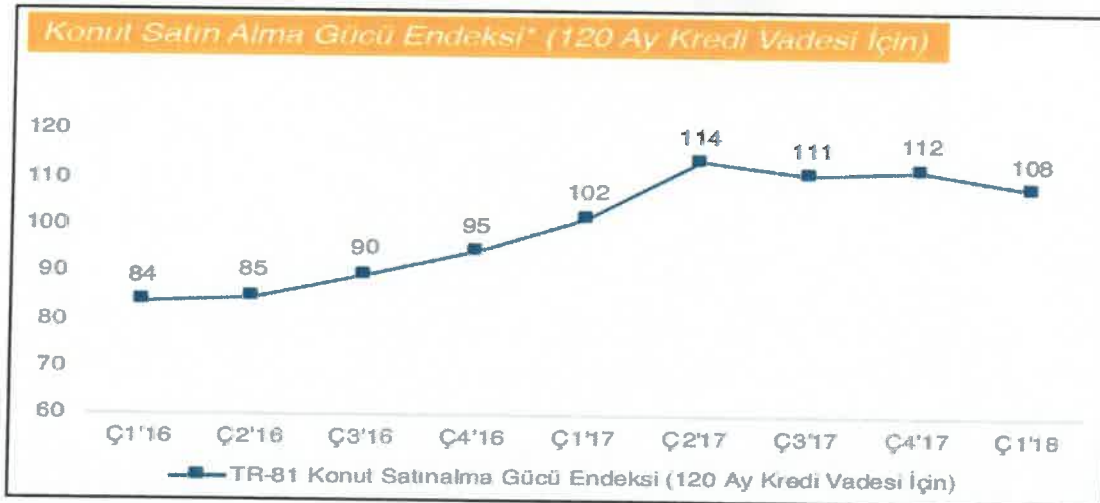
Kaynak: TÜİK

Konut satışları, 2018 yılı 1. çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %6,72 oranında azalmıştır.

2018 yılı 1. çeyreğinde İlk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,83'lük bir azalma görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma ise yaklaşık %8,25 seviyesinde gerçekleşti. İpotekli satışlar ise %28,55 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 1. çeyreğinde %38 iken 2018 yılı 1. çeyreğinde %29'a geriledi.

Geçtiğimiz yıl durağan bir seyir izleyen REIDIN konut endekslerinde yılın ilk çeyreğinde başlayan artış trendi devam etmektedir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2018 mart ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,39, geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,68 oranında gerçekleşmiştir. (Kaynak: Reidin)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %3,48 oranında azalmış, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %6,23 artarak 2018 yılı 1. çeyreğinde 108 olmuştur.

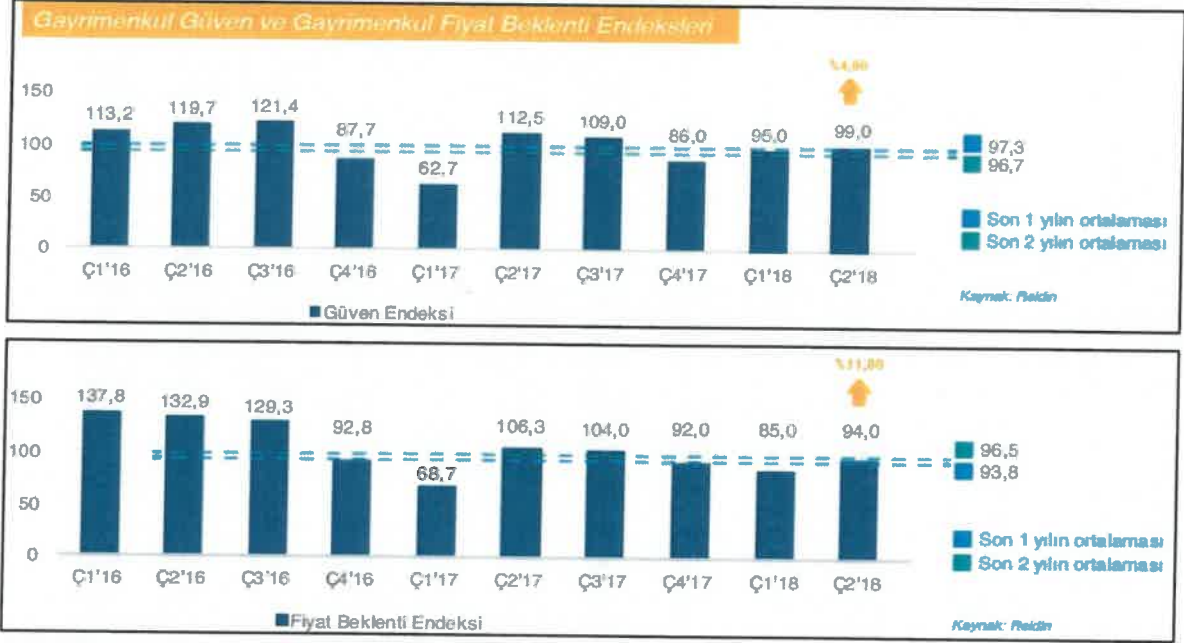


\*Türkiye'nin 81 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut



finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

2018'in ikinci çeyreğinde 99 olarak ölçülen Güven Endeksi, son bir yılın ortalaması 97,3'ün üstünde kalırken, 94 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksi de son bir yılın ortalaması 93,8 üstünde açıklanmıştır.



Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2018 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşin kullanımını tercih etmiştir. 2018 yılı 1. Çeyrek dönemde stok erime hızı %4,10 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %6,10'luk oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışları; 2018 yılı birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %24,1'lik büyüme ile 5.298 adet seviyesine yükselmiştir.



2018 yılı 1. çeyreğinde, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Eskişehir olmuştur. Yabancıların

2017 ilk çeyrek ve 2018 ilk çeyrekte tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2018’de 2017 yılına göre %135,5 artış, işlem sayısı ise %46,0 artış görülmektedir.

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2018 yılı 1. çeyreğinde 2017 yılı aynı döneminden farklı olarak Filistin, Mısır, Norveç, Yunanistan ve İsrail’in, Türkiye’yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığı görülmektedir. *Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı*

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise; 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 âdete yükselmiş, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye’nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 döneminde konut satış sayısı 1.490.314 adet olmuştur.

Ancak ekonominin ve özünde gayrimenkul sektörünün ‘sürdürülebilir’ bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu da gerçektir. Söz konusu amaçla;

- Kalıcı bir vergi düzenlemesi yapılarak, özellikle ilk konutunu alan kişiler için avantajlar sağlanması,
- Çalışmaları süren Kurumlar ve Gelir Vergisinde sektöre özel belli muafiyetlerin sağlanması
- Yabancılar gayrimenkul satışı ile ilgili düzenlemelerde bazı rötüşlerin yapılması durumunda olası satış imkânlarının daha da artabileceği
- Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin yapılması
- Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,
- Bazı ülkelerde olduğu üzere kamu ağırlıklı olarak kurulan ve uzun vadeli konut kredilerini hem bireylere hem de kurumlara sağlayan bunlarla birlikte gayrimenkule dayalı ‘menkul kıymetleştirme’ yapan bir bankanın kurulması
- Banka (Hem mevduat hem de katılım bankaları için) ve sermaye piyasaları açısından gayrimenkule dayalı menkul kıymetler çıkarabilmesi için yasal düzenlemelerin güncellenmesi veya yeniden oluşturulması
- BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı haklar ile gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi ile ilgili pazarların oluşturulması
- Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının vergi muafiyetlerinin devam etmesi
- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi
- Orta ve düşük gelir grubu ile kentsel dönüşüm amacıyla yapılacak konut inşaatlarında temel girdi (beton, demir, vs gibi vergi indirimi)
- Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi
- AİR RIGHT (İmar Hakkı Devri ve buna bağlı hukuki alt yapı çalışmaları)
- Orta ve orta alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin kurulması olarak özetlenebilir.

Son olarak sektör ve bileşenleri için beş yıllık bir stratejik plan çalışması yapılarak yapısal bazı önceliklerin belirlenmesi yerinde olacaktır. Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır (Kaynak: Gyoder 2018 1.Çeyrek)

### 5.5. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

#### 5.5.1. İstanbul İli

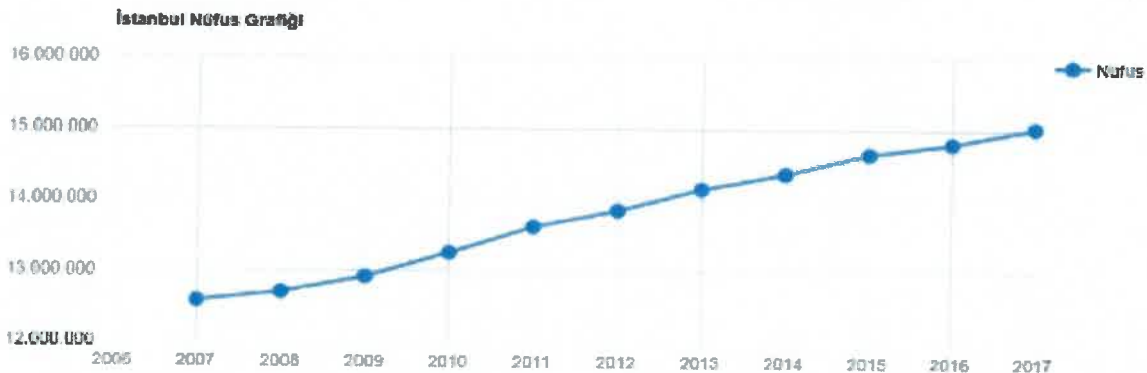


İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazi boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.313 km<sup>2</sup> 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2017 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 15.029.231 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

#### 4. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.667.434	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	13.864.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.265.686	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.168	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.673.836	6.291.763	6.282.073



Kaynak: TÜİK 2017 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri



İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 5 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmî Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

### 5.5.2. Kartal İlçesi



#### Coğrafi Durumu

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. İlçe 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km<sup>2</sup> dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır.

#### **Tarihçesi**

Kartal Bizans İmparatorluğu döneminde VI. yüzyıl başlarında "Kartalimen" isminde küçük bir balıkçı köyü olarak kuruldu. "Kartal" adını ilk defa sahilde balık avlamak için gelip buraya yerleşen "Kartelli" isminde bir balıkçıdan almıştır. Bizans zamanında, liman önemi taşıyan bu beldeye "Kartalimen" denildiği de bilinmektedir.

1080-1083 yıllarında bütün Anadolu'yu alan Selçuklu Sultanı Süleyman Şah tarafından Pendik, Kartal ve Maltepe'nin fethedilmesinden sonra bu hükümdarlar zamanın Bizans imparatoru arasında Dragos Çayı hudud olarak belirlenerek 1084 yılında bir antlaşma yapılmış ve Süleyman Şah bu hududun dışına çıkmamayı taahhüt etmiştir. Bu çay bugünkü Maltepe'nin batısında Maltepe ile Kartal arasında sınır teşkil eden ve Dragos tepesinin yanından geçerek denize dökülen küçük bir sudur. İşte Anadolu'da Türklerle Bizanslıların ilk hududu bu anlaşma ile tespit edilmiştir. Kartal, 1400 yıllarında Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katılmıştır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. O dönemlerde küçük bir yerleşim mahalli olarak kalan Kartal, 1873'te Haydarpaşa-Pendik banliyö hattının açılmasından sonra nispeten hareketlenmeye başlamıştır. 1908'de

Meşrutiyetin ilanına kadar Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Sancak olarak idare edilmiş, bu tarihten sonra İstanbul iline bağlı bir ilçe olmuştur.

1947'de Kartal ve çevresinin sanayi bölgesi olarak belirlenmesiyle, ilçenin nüfusu ve üretimi artmıştır. Halen İstanbul içindeki en önemli ticaret ve sanayi bölgelerinden biridir. Kartal İlçesi yerleşim bölgesi olarak verimli topraklara sahiptir, yeraltı memba suları azımsanmayacak kadar fazladır, Ayazma'sı meşhurdur ve İstanbul'un balkonu sayılabilecek Yakacak gibi bir tabiat harikasına sahiptir, bu tarihî ve kültürel zenginlikleri ile oldukça göz kamaştırıcı bir ilçedir.

1943'ten günümüze Kartal Belediyesi "Belediye Başkanlığı" olarak hizmet vermektedir.

Kartal İlçesi sınırları dahilinde 7 adet Turistik gezi alanı bulunmaktadır. Bunlar;

- Dragos Tepesi ve yakın çevresi (Doğal Sit Alanı)
- Aydos Ormanı (Doğal Sit Alanı)
- Kartal Merkez (Kentsel Sit Alanı)
- Soğanlık (Kentsel Sit Alanı)
- Kartal Meydanı
- Yakacak Meydanı
- Kartal Sahili (8.53 km)

Ayrıca Adalar'a yakın olması da turizm açısından Kartal'ın değerini arttırmaktadır.

Mahalleleri ve 2017 yılı nüfusu;

Yıl	İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2017	Kartal	Hürriyet Mah.	47.943
2017	Kartal	Uğur Mumcu Mah.	41.544
2017	Kartal	Atalar Mah.	31.275
2017	Kartal	Karlıktepe Mah.	31.049
2017	Kartal	Orhantepe Mah.	29.960
2017	Kartal	Petrol İş Mah.	28.760
2017	Kartal	Cevizli Mah.	27.267
2017	Kartal	Esentepe Mah.	26.844
2017	Kartal	Soğanlık Yeni Mah.	26.713
2017	Kartal	Gümüşpınar Mah.	26.464
2017	Kartal	Cumhuriyet Mah.	21.609
2017	Kartal	Orta Mah.	18.790
2017	Kartal	Yakacak Çarşısı Mah.	16.305
2017	Kartal	Yakacak Yeni Mah.	16.238
2017	Kartal	Yunus Mah.	15.215
2017	Kartal	Cavuşođlu Mah.	14.286
2017	Kartal	Topselvi Mah.	12.201
2017	Kartal	Yalı Mah.	11.471
2017	Kartal	Kordonboyu Mah.	11.356
2017	Kartal	Yukarı Mah.	8.143

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edilirler.

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
  - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
  - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlendirme amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağılantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerleme yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.



## 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

**Pazar**, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarn bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibari ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarn gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.

• Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle **pazar katılımcıları**, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

**Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyattır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

### 6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standardı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 3.2.1. Pazar yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkta fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.

Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 6.3.1. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelire uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

#### 6.3.2. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu

hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### **Uygulama Yöntemleri**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

#### **Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:**

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

#### **Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:**

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

## **7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ**

### **7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)**

#### **❖ GÜÇLÜ YANLAR**

- Değerleme konusu taşınmazın merkezi konumda yer almaları ve ana ulaşım aksı olan E-5 karayoluna yakın olmaları

#### **❖ ZAYIF YANLAR**

- Değerleme konusu 2274 ada 400 parselin "Trafo Yeri" olarak belirlenmiş olması ve imar planı kapsamında net parsel alanının yapılaşmaya elverişli olmaması

#### **❖ FIRSATLAR**

- Sanayi desantralizasyonu sonucu yeni konut projelerinin üretilmeye başlandığı gelişen bir bölgesi içerisinde yer almaları,

#### **❖ TEHDİTLER**

- Bölgede konut arzı yüksek yeni konut projelerinin inşa ediliyor olması
- Ülkemizde yaşanan son sosyo-politik olayların gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri.

### **7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak en olası kullanımıdır".

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır.

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.



- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge teşekkülü ve çevresel etkiler incelenmiş;

-2274 ada 400 parselin mer'î uygulama imar planı koşulları doğrultusunda bir kısmının "Ticaret+Konut", bir kısmının "Yol" olarak belirlenmiş olmasına karşın mevcut durumda trafo ve yol alanı olarak düzenlenmesi, tapu kayıtlarında "Trafo Yeri" olarak belirlenmiş olması dikkate alındığında tek başına ekonomik anlamda tasarrufunun mümkün olamayacağına kanaat edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz için tarafımızca ayrıca en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

### 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu 2274 ada 400 parselin mer'î uygulama imar koşulları doğrultusunda fonksiyonu "Konut+Ticaret" alanında kalmaktadır. İmar planı kapsamında kalan net parsel alanı yapılaşmaya elverişli olmayıp ayrıca tapu kayıtlarında da "Trafo Yeri" olarak ayrıldığı görülmüştür. Konu taşınmaz bütünleyicisi olduğu 10047 ada 6 parsel (Manzara Adalar projesi) ile bir değer oluştururken tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünüldüğünden taşınmaza değer takdiri yapılmamıştır. Arsa pazarı araştırması bilgi amaçlı sunulmuştur.

#### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi (Pazar Yaklaşımı)

Konu taşınmazın çevresinde bulunan satılık arsa pazarı araştırılmış olup değerlendirme konusu taşınmaza değer takdir edilmediğinden araştırmalar bilgi amaçlı sunulmuştur.

##### 7.3.1.1. Pazar araştırmaları

#### Arsa Emsalleri

NO	AÇIKLAMA	ALAN	FİYAT	BİRİM DEĞER-TL/m <sup>2</sup>	İLETİŞİM
1	Karlıktepe Mahallesi sınırları içerisinde, tapuda Kartal Soğanlık Mahallesi, 186,746 m <sup>2</sup> olarak kayıtlı 10957 ada 323 parsel Ayrık Nizam, Ön bahçe mesafesi 5 mt, yan bahçe mesafesi 3 mt, TAKS: 0,2-0,4, KAKS: 1,75 yapılaşma koşullarında konut alanında kalmakta olup, 750.000-TL bedelle satılıktır. Güncel olarak yapılan görüşmede pazarın durgunluğu nedeniyle satış ilanının kaldırıldığı yılın 2. Çeyreğinde tekrar değerlendirileceği bilgisi alınmıştır.	186	750.000	4.032	İSTANBUL AK EMLAK İBRAHİM YILMAZ 0 (532) 686 81 78
2	Kartal Karlıktepe Mahallesi, tapuda Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi 224,684 m <sup>2</sup> olarak kayıtlı 11118 ada 227 parsel Ayrık Nizam, Ön bahçe mesafesi 5 mt, yan bahçe mesafesi 3 mt, TAKS: 0,2-0,4, KAKS: 1,75 yapılaşma koşullarında konut alanında kalmakta olup, 1.050.000-TL bedelle satılıktır.	224	1.050.000	4.688	SAHİBİNDEN
3	Kartal Yukarı Mahallesi, 960 m <sup>2</sup> , KAKS: 1,75 yapılaşma koşullarında imarlı arsa 5.000.000-TL bedelle satılıktır.	960	5.000.000	5.208	ANAKENT GM NECDET ERGİN 0 (532) 545 20 36
4	Kartal, Karlıktepe Mahallesi, tapuda Yukarı Mahallesi 344,33 m <sup>2</sup> olarak kayıtlı 11078 ada 437 parsel Ayrık Nizam, Ön bahçe mesafesi 5 mt, yan bahçe mesafesi 3 mt, TAKS: 0,2-0,4, KAKS: 1,75 yapılaşma koşullarında konut alanında kalmakta olup, 1.800.000-TL bedelle satılıktır.	344	1.800.000	5.233	ALTIN EMLAK GÜLSEREN İNCİR 0 (532) 749 83 23
5	Kartal, Esentepe Mahallesi, 527 m <sup>2</sup> net arsa alanına sahip, KAKS:1,75, Konut alanında kalan taşınmaz, 2.450.000-TL bedelle satılıktır.	527	2.450.000	4.649	DEMİRBAŞ GM MUSTAFA ARSLAN 0 (532) 217 38 55

### 7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Secilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın Pazar araştırması bilgi amaçlı sunulmuş olup raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere taşınmaza değer takdiri yapılmamıştır.

### 7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yapı bulunmayan boş arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında "Maliyet Oluşumları Analizi" kullanılmamıştır.

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır. Değerleme çalışmasında nihai değer takdirinde Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

#### 7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direk kapitalizasyon yöntemi kullanılarak gelir getiren mülkün piyasa değeri analiz edilir. Gayrimenkullerin yıllık net getirileri satış değeri arasındaki oran kapitalizasyon oranını verir. Değerleme çalışmasında "Direk Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmamıştır.

#### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları Analizi yaklaşımında gayrimenkuller üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilmekte, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanmaktadır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkulün net bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Değerleme çalışmasında "Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılmamıştır.

#### 7.3.5.1. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme çalışmasında konu taşınmaz boş arsa niteliğinde olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığına konu değildir.

### 7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2274 ada 400 parselin tapu kayıtlarında "İşbu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır" beyanı mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemede parselin bir kısmı imar planına uygun olarak fiilen yol alanında kalmakta ve bir kısmı 10047 ada 6 parselde geliştirilen (Manzara Adalar) projesinin kullanımında Trafo yeri olarak ayrılmıştır. Konu taşınmaz bütünleyicisi olduğu 10047 ada 6 parsel ile bir değer oluştururken tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir. Bu nedenle konu parselin 10047 ada 6 parsel ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği düşünülmekte olup konu taşınmaza değer takdirinde bulunulmamıştır.

### 7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı arsa nitelikli olup tam mülkiyet yapısındadır.

## **8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumulaştırılması**

Değerleme konusu 2274 ada 400 parselin bir kısmı imar planına uygun olarak fiilen yol alanında kalmakta ve bir kısmı 10047 ada 6 parselde geliştirilen (Manzara Adalar) projesinin kullanımında Trafo yeri olarak ayrılmıştır. Konu taşınmaz bütünlücüsü olduğu 10047 ada 6 parsel ile bir değer oluştururken tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı kanaatine varılmış olup değer takdir edilmemiştir.

### **8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

İşbu raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere konu taşınmazlardan 2274 ada 400 numaralı parselde değer takdirinde bulunulmamıştır.

### **8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler**

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### **8.4. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği**

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller boş arsa niteliğinde olup taşınmaz üzerinde uygulama aşamasından önce mevzuat uyarınca alınması gerekli herhangi bir izin bulunmamaktadır.

### **8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi**

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu 2274 ada 400 parsel üzerinde takyidat kayıtları incelenmiş ve taşınmaz üzerinde "İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır" beyanı bulunmakta olup fiilen bir bölümü üzerinde bitişindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde, İŞGYO tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş bulunan "Manzara Adalar" projesinin enerji ihtiyacını karşılamak üzere trafo yapılmış, bir bölümü de imar planına uygun olarak fiilen yol olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmaz bütünlücüsü olduğu 10047 ada 6 parsel ile bir değer oluştururken tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir.

Adı geçen 10047 ada 6 numaralı parsel için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.12.2018 tarih ve 2018/İŞGYO/013 numaralı değerlendirme raporunda, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde A, B, C ve E blokların "Binalar" başlığı altında kat mülkiyeti prosedürleri devam eden D ve F blokların ise "Projeler" başlığı altında yer alması uygun görülmüştür.

Değerlemeye konu 2274 ada 400 numaralı parsel üzerinde, 10047 ada 6 numaralı parselde enerji sağlayan trafo bulunması nedeniyle birlikte tapu sicilinde cins tashihleri tamamlanıncaya kadar "Projeler" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde yer almasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.



## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, 2274 ada 400 numaralı parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazın güncel satış değerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme konusu 2274 ada 400 numaralı parsel meri imar planı koşulları doğrultusunda bir kısmı "Ticaret +Konut" alanı, bir kısmı ise "Yol" alanı olarak belirlenmiş, tapu kayıtları beyanlar hanesinde "Trafo Yeri" olarak ayrıldığı görülmüş, mahallinde yapılan incelemede bir kısmının 10047 ada 6 parselin enerji ihtiyacını karşılamak üzere trafo olarak kullanıldığı, bir kısmının ise "Yol" (Çamlık Sokak) olarak halihazırda kullanımda olduğu görülmüştür. Taşınmazın bütünleyicisi olduğu 10047 ada 6 parsel ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği düşünülmekle birlikte yeniden değerlemeye konu olduğunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde kalmasının Sermaye Piyasası mevzuatına aykırı olmadığı düşünülmektedir. Bu nedenle gayrimenkul için ayrıca bir değer takdiri yapılmamıştır.

### 9.2. Nihai Değer Takdiri

Sonuç olarak; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2274 ada 400 parselin yukarıda ilgili başlıklarda açıklanan nedenlerle (10047 ada 6 parselin tamamlayıcı parçası olduğu düşünüldüğünden) tek başına ekonomik değer ifade etmediğine kanaat edilmiş ve ayrıca bir değer takdir edilmemiştir.

**Tuğba AYDIN**  
**Şehir Plancısı**  
SPK LİSANS NO: 405825  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Başaran ÜNLÜ**  
**Şehir Plancısı**  
SPK LİSANS NO: 403857  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**  
**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

