



# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**İŞ GYO A.Ş.**  
**Üsküdar / İSTANBUL**  
**(725 ada 18 parsel)**

Rapor No : 2020/7660

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Hisseli mülkiyet
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi – No</b>	: 02 Aralık 2020 - 008
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 10 Aralık 2020
<b>Rapor Tarihi</b>	: 14 Aralık 2020
<b>Rapor No</b>	: 2020/7660
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	: Burhaniye Mahallesi, Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu, Eski Kısıklı Caddesi, 725 ada 18 parsel Üsküdar / İstanbul
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 212 Pafta, 725 ada içerisindeki 32.081,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü tarla vasıflı 18 no'lu parsel
<b>Sahibi</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (1/2)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. / 4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler
<b>Parselin Brüt yüzölçümü</b>	: 32.081 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazın İş GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER (KDV Hariç)		
Taşınmazdaki İŞ GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri	69.775.000,-TL	8.778.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## **İÇİNDEKİLER**

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	18
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	29
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....	41
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	43

## 1. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazın İş GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar**

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.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## **1.2 Uygunluk Beyanı**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## **2. BÖLÜM**

## **RAPOR BİLGİLERİ**

### **2.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 14.12.2020 tarihinde, 2020/7660 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

### **2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı**

Bu değerlendirme raporunu 405206 SPK Lisans belge no'suna sahip değerlendirme uzmanı Taşkın PUYAN ile 401123 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Onur KAYMAKBAYRAKTAR hazırlamıştır.

### **2.3 Değerleme tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 10.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 007 no'lu ve 02.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**2.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler**

**1.**

Talep Tarihi : 01 Kasım 2019 – 007  
Ekspertiz Tarihi : 14 Kasım 2019  
Rapor Tarihi : 19 Kasım 2019  
Rapor No : 2019/5011  
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206  
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

<b>Taşınmazdaki İŞ GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri</b>	51.490.000,-TL
---	----------------

### **3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

#### **3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820
<b>Not-1 :</b>	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
<b>Not-2 :</b>	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

#### **3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 - 11, Beşiktaş/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 325 23 50
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 958.750.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 06 Ağustos 1999
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 45,27
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 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.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller



### **3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı**

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

#### 4.1.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

<b>SAHİBİ</b>	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. .... (1/2) Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. .... (1/2)
<b>İLİ</b>	:	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Üsküdar
<b>MAHALLESİ</b>	:	Burhaniye
<b>MEVKİİ</b>	:	Tunuslu Mahmut Paşa
<b>PAFTA NO</b>	:	212
<b>ADA NO</b>	:	725
<b>PARSEL NO</b>	:	18
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	:	Tarla
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	32.081 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. .... (1/2) Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. .... (1/2)
<b>YEVMIYE NO</b>	:	2712
<b>CİLT NO</b>	:	2
<b>SAYFA NO</b>	:	137
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	22.03.2006

#### 4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 07.12.2020 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıda yer alan beyan notları bulunmaktadır.

#### **Beyanlar bölümü:**

- İş bu parseldeki 18. yy sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (04.05.2011 tarih ve 7604 yevmiye no ile)
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (08.07.2011 tarih ve 11546 yevmiye no ile)

#### **4.1.3 İlgili Belediye’de Yapılan İncelemeler**

Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 19.10.2020 tarih ve E.98901083-115-E.18249 sayılı yazısına göre rapor konusu taşınmaz; kısmen 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nın 21.11.2018 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli plan tadilatında kaldığı, kısmen de 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı’nda ve 14.09.2018 tasdik tarihli plan değişikliğinde kalmaktadır.

725 ada 18 parselin Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı’nda, 14.09.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde kalan kısmı, 3. Etapta, silüet sınırında, kısmen **TAKS: 0,15 yapılanma koşulunda, Yençok: 12,5 m (4 kat) irtifada “Orta Yoğunluklu Konut Alanı”**’nda, kısmen de **Kısmen İmar Yolu Alanı”**’nda kalmaktadır.

725 ada 18 parselin Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nda 21.11.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli plan tadilatında kalan kısmı 2960 sayılı yasa kapsamında, 3. derece doğal sit alanında, **“Kısmen Dini Tesis Alanı”, “Kısmen Ortaöğretim Tesis Alanı”, “Kısmen Açık ve Yeşil Alan (Meydan)”, “Kısmen de İmar Yolu Alanı”**’nda kalmaktadır.

Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı’nın plan notlarında; “Planlama alanının 725 ada 18 parselin Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı’nda kalan kısmın İ.B.B. Emlak Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Daire Başkanlığı’nın görüşü doğrultusunda bilabedel terk yapılmadan parselin bu plan bölgesinde kalan kısmında uygulama yapılamaz” hükmü bulunmaktadır.

Bu plan notu; parselin “04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 21.11.2018 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli plan tadilatı” bünyesinde kalan tüm kısımlarının bedelsiz bir şekilde terk edilerek, değerlemeye konu parselin “Orta Yoğunluklu Konut Alanı” bölümünde kalan alanı için yapılaşma hakkına izin verileceği anlamına gelmektedir.

725 ada, 18 parselde birden fazla imar planı geçerli olduğundan, parselde plan sınırı ifraz hattı kabul edilerek, ifraz işlemi yapıldıktan sonra mer-i imar planı şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

Ayrıca 725 ada, 18 parsel tescilli olduğundan, İstanbul VI no’lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde şifahen yapılan sorgulamada konu parselin lejantlarına göre yaklaşık yüzölçümlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

ADA / PARSEL NO	LEJANTI	YAKLAŞIK YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )
725 / 18	Orta Yoğunluklu Konut Alanı	~ 13.431
	Ortaöğretim Tesis Alanı	~ 6.416
	Dini Tesis Alanı	~ 930
	Açık ve Yeşil Alan (Meydan)	~ 6.471
	Yol Alanı	~ 4.833
<b>TOPLAM</b>		<b>32.081</b>

**26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 14.09.2018 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli plan değişikliği 3. Etapı Notlarına Göre "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- Bu alanlarda 2960 sayılı yasa gereği yapılanma değerleri brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,15
- **Hmaks:** 12,50 m. (4 kat)
- Bu alanlarda hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, projeler İlçe Belediye Başkanlığı'nca onaylanacaktır.
- Yapı ya da yapıların zemine oturduğu en yüksek noktadan kot alacaktır. Yapıların her birinin kotları kendi içerisinde verilecektir.
- **Su Basman Seviyesi:** 0.00 kotuna göre, +1.0 m.'dir.
- **Bahçe Mesafeleri:** Ön bahçe mesafesi en az 5.00 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 4.00 m.'dir. Parsellerin imar planında belirlenen TAKS değerini ve meri imar yönetmeliğinde belirtilen minimum cephe ve derinlik şartını sağlamaması durumunda ön bahçe mesafesini min. 3m., yan ve arka bahçe mesafesini min., 2m.'ye kadar indirmeye veya ikiz, üçüz çözümler yapmaya belediyesi yetkilidir. Komşu parsellerle ön cephe hattında ileri geri kaymaları önlemek amacıyla cephe hattını belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- **İfraz Şartları:** Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- **Yapılaşma Hesabı:** Bir parselin uygulama sonucunda oluşan yeni parselasyona göre yapılaşma hesabı; parselin ilk kadastro parseli olarak tescilli olduğu alan miktarının yapılaşma değeri toplamı, yeni oluşan parsellere hisseleri oranında dağıtılacaktır.
- **Çıkmalar:** Meri İmar Yönetmeliğine tabidir.
- **Bina Boyutları:** Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- **Bodrum Katlar:** Açığa çıkan 1. ve 2. bodrum katlar iskân edilebilir. 2'den fazla bodrum kat açığa çıkması durumunda daha fazla bodrum kat çıkmaması için kot noktasını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

- **Çatılar ve Saçaklar:** % 45 çatı eğimi içinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği max. 1,5 metre olup ayırık nizamda 4 satırlı çatı yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur.
- Planlama alanında 725 ada 18 parselin Büyük Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında kalan kısmında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Emlak Daire Başkanlığı ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda Bila bedel terk yapılmadan parselin bu plan bölgesinde kalan kısmında uygulama yapılamaz.

**Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.

### **GÜNCEL İMAR PLANI ÖRNEĞİ**



#### **4.1.4 Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:**

Değerlemeye konu 725 ada 18 parsel üzerinde sökülebilir malzemeden imal edilmiş güvenlik kulübesi bulunmakta olup, görevlilerinin barınması için yapıldığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.

Arşiv dosyasında taşınmaza ilişkin evrak (mimari projesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) bulunmamaktadır.

#### **4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında beyanlar bölümünde bulunan "İş bu parseldeki 18. yy sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." Beyan kaydı bulunmaktadır. Firmadan alınan resmi yazışmalara göre "İBB ile yapılan protokole istinaden plan değişikliği işlemleri İBB tarafından yürütülmüş ve parselin Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi'nde kalan kısmının planları 26.09.2016 tarihinde tasdiklenmiştir. Protokole istinaden hamam kalıntısının da içerisinde yer aldığı ve tamamı kamuya terk edilecek donatı alanı fonksiyonlarından oluşacak Büyük-Küçük Çamlıca Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde kalan kısmının ise 1/5000 ölçekli planları hazırlanacaktır" yazmaktadır. Halihazırda 1/1000 ölçekli uygulama planı da hazırlanmış olup hamam kalıntısı terk edilecek donatı alanında kalmaktadır. İlgili plan notlarına göre Kurul görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır. Bu nedenle beyanın taşınmazın alım satımı için kısıtlayıcı bir özelliği yoktur.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun "Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh" başlıklı 7. maddesi; "Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. Şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13 üncü maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir." şeklindedir.

Beyanlar bölümünde bulunan "İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme."nin; değerlemeye konu taşınmazın; Üsküdar-Ümraniye-Altunizade-Tepeüstü-Çekmeköy Hafif Metro hattı projesi kapsamında 536,69 m<sup>2</sup>'lik kısmı için konulduğu bilgileri İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden şifahen öğrenilmiştir. Ancak söz konusu kamulaştırma şerhinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından mal sahibine; 2 yıl içerisinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun "Tebliğat" başlıklı 13. maddesine göre bildirilmediği şifahen öğrenilmiştir. Söz konusu şerhin resen sicilden silinmesi uygun olacaktır. Bu nedenle kamulaştırma şerhinin değerlemeye konu taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı anlaşılmıştır.

**Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."**

### **4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler**

#### **4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### **4.3.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

Rapora konu taşınmazın; 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kalan bölümünde herhangi değişiklik olmamıştır.

Rapora konu taşınmazın; 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda kalan bölümünün daha önce; 04.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, "TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,15, KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 0,30 ve Hmaks: 6,50 m. (2 kat)" yapılaşma hakkına sahiptir.

Parselin 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kalan kısmı "**3. Derece Doğal Sit Alanı**"nda kısmen "**Yönetici Merkez Alanı**" kısmen "**Dini Tesis Alanı**" kısmen "**Park Alanı**" kısmen "**Yol**" içerisinde kalmaktayken; parsel malikleri ile İBB arasında imzalanan protokol kapsamında kamu lehine olan hususların meri bölge planlarına aktarılmasına yönelik parselin Doğal ve Tarihi Sit Alanı'nda kalan bölümünün kısmen "**Dini Tesis Alanı**" kısmen "**Açık ve Yeşil Alan (Meydan)**" kısmen "**Ortaöğretim Alanı**" kısmen "**Yol**" olarak düzenlenen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Paftaları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 21.11.2018 tarih ve 2018/1813 dosya no ile İmar Komisyonu tarafından kabul edilmiş ve onaylanmıştır.

Ancak 26.09.2016 t.t.'li 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nın plan notlarında; "Planlama alanının 725 ada 18 parselin Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda kalan kısmın İ.B.B. Emlak Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda bilabedel terk yapılmadan parselin bu plan bölgesinde kalan kısmında uygulama yapılamaz" hükmü bulunmaktadır. Bu plan notu; parselin "04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 21.11.2018 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli plan tadilatı" bünyesinde kalan tüm kısımlarının bedelsiz bir şekilde terk edilerek, değerlemeye konu parselin "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" bölümünde kalan alanı için yapılaşma hakkına izin verilmeyeceği belirtilmektedir.

#### **4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi**

Taşınmazın hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Taşınmazın yapılaşmaya açık olan kısmının imar durumu "**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**"dır. Bölgede genel olarak Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde konut amaçlı yapılar bulunmakta olup, cadde üzerlerinde ise ticaret imarlı parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

#### **4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Değerlemeye konu taşınmaz tarla niteliğinde olup, herhangi bir resmi evrak (ruhsat, yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır. Parsel üzerinde sökülebilir malzemeden imal edilmiş güvenlik kulübesi bulunmakta olup, görevlilerinin barınması için yapıldığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.

#### **4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul tarla niteliğindedir. Gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

#### **4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul tarla niteliğinde olup, dosyasında herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır.

#### **4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Rapor konusu taşınmaz tarla niteliğinde olup, yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

#### **4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

#### **4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi**

Rapor konu taşınmazın herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.



## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu, Eski Kısıklı Caddesi üzerinde bulunan 221 pafta, 725 ada, 18 no'lu parseldir.

Taşınmaza ulaşım; bölgenin ana arteri niteliğindeki Şile Otoyolu olarak da bilinen Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu üzerinden kolaylıkla sağlanmaktadır. Taşınmaz; Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu üzerinde, D100 (E5) Karayolu istikametinde sağ tarafta konumlandırılmıştır.

Taşınmaz daha öncesinde açık otopazarı olarak kullanılmakta iken halihazırda boş vaziyettedir. Hemen karşısında Millet Parkı, yakın çevresinde ise; Tunuslu Mahmut Paşa Parkı, Çam Konakları Villaları Sitesi, NP12 Evleri Sitesi, Ağaoğlu My Dream Sitesi, Mesa Çamlıca Evleri Sitesi, Sarı Konaklar Sitesi, Şehrizar Konakları Sitesi ile 3-5 katlı betonarme binalar bulunmaktadır.

Şehrin önemli lokasyonunda yer alan taşınmaz, ulaşım çeşitliliği açısından zengin olması sebebiyle önemli avantajlar sağlamaktadır.

Taşınmaz; 15 Temmuz Şehitler Köprüsü 2,5 km, Üsküdar Meydan'ına 4 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 13 km, İstanbul Havalimanı'na 27 km mesafededir.

Bölge Üsküdar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## **5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri**

### **5.2.1 Parselin Fiziksel Özellikleri**

- Raporu konu 725 ada 18 parselin brüt yüzölçümü 32.081,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Parsel güneyde Eski Kısıklı Caddesi'ne, batı ve kuzeyde ise; Kanuni Sultan Süleyman Sokak'a cephelidir.
- Parsel hafif eğimli ve düz bir topografik yapıdadır.
- Parsel düzensiz çokgene benzer bir geometrik yapıdadır.
- Değerlemeye konu taşınmaz daha öncesinde açık otopazarı olarak kullanılmakta iken halihazırda boş vaziyettedir.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edecek başka herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Sınırları kısmen beton direkler arası fens teli ve ihata duvarı üzeri demir direklere bağlı fens teli çit üzeri jiletli tel ile çevrilidir.
- Parsel üzeri; asfalt, ham toprak üzeri mıcır ve beton kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamdır.

### **5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler**

Rapor konusu taşınmaz tarla niteliğinde olup, aykırı bir durum bulunmamaktadır.

### **5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Taşınmaz tarla niteliğinde olup, mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yer almamaktadır.

### **5.6 Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmaz arsa niteliğinde olup, herhangi bir resmi evrak (ruhsat, yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

Parsel üzerinde sökülebilir malzemedan imal edilmiş güvenlik kulübesi bulunmakta olup, görevlilerinin barınması için yapıldığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 6. BÖLÜM

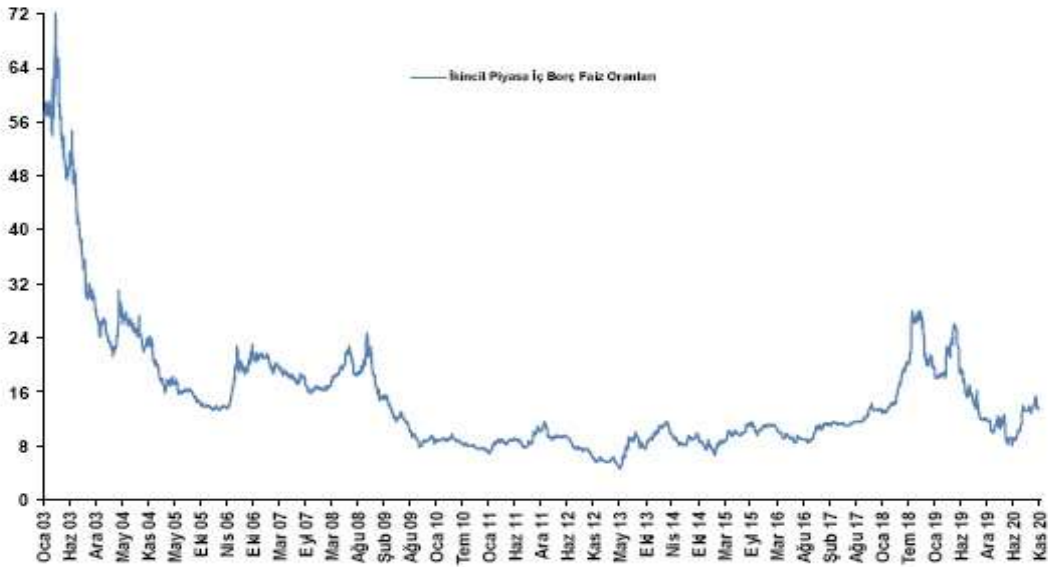
## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140’lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2020 yılı Ekim ayından sonra ani kur artışlarına önlem için politika faizinde artış yönüne gidilmiştir.

#### Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

### 6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri % 41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 15,0, sanayi % 8,0, inşaat % 6,4, tarım % 6,2, diğer hizmetler faaliyetleri % 6,0, gayrimenkul faaliyetleri % 2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 2,4 ile hizmetler % 0,8 artmıştır. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azalmıştır.

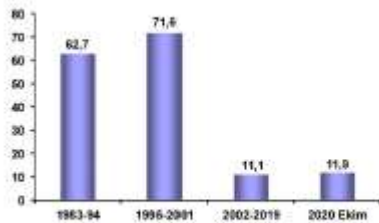
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %15,6 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,5 artmıştır.



#### Kaynak: TÜİK

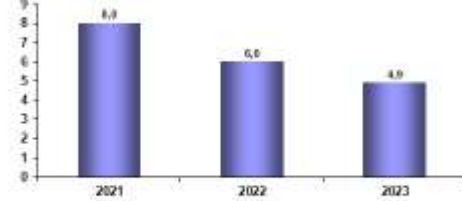
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2021-2023 Enflasyon Tahminleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2021-2023 Yeni Ekonomi Programı, Eylül 2020.

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim olmuştur. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası olmuştur.

#### **TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020**

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

**Kaynak:** TÜİK

### **6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri**

İnşaat sektörü 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,7 küçülmüştür. Covid-19'un olumsuz etkisi inşaat sektörü üzerinde daha sınırlı etki yaratmıştır. Geçen yılın ikinci çeyreğinde yaşanan yüzde 11,7 daralma nedeniyle de önemli bir baz etkisi oluşmuştur. 2020 yılının ikinci çeyreğindeki küçülme ile inşaat sektörü 8 çeyrek üst üste küçülmüştür. İnşaat sektöründe Covid-19 yani sıra küçülmeye yol açan kendi dinamiklerinden kaynaklanan sorunlar da devam etmiştir.

2020 yılının ikinci çeyreğinde inşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 9,0 azalmış ve 123,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde inşaat faaliyetlerinin Covid-19 nedeniyle sınırlanması inşaat harcamalarında daralmaya yol açmıştır.

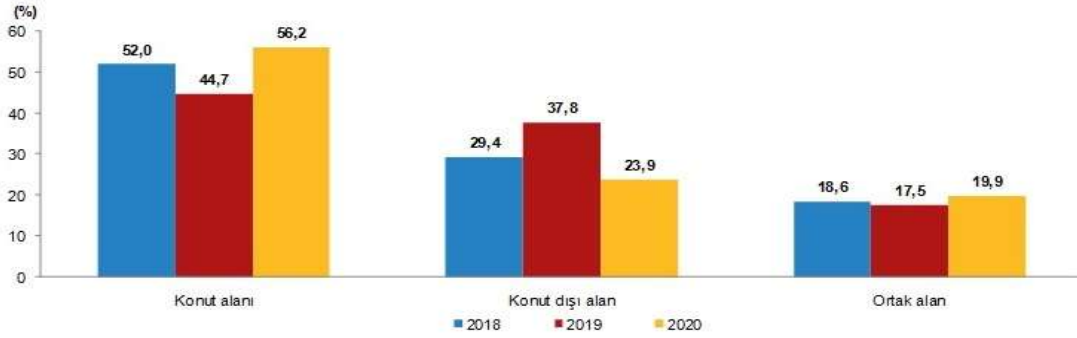
İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştur. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı. 2020 yılının ilk çeyrek döneminde de ekonomi yüzde 4,5 büyümüş ancak inşaat sektörü yüzde - % 1,9 küçülmüştür. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde ise bu kez ekonomi yüzde 9,9 daralırken inşaat sektöründe küçülme yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir.



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı % 73,7, yüzölçümü % 58,1, değeri % 76,1, daire sayısı % 97,9 artmıştır. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 40,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 17,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 14,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 <sup>(r)</sup>	2018 <sup>(r)</sup>	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

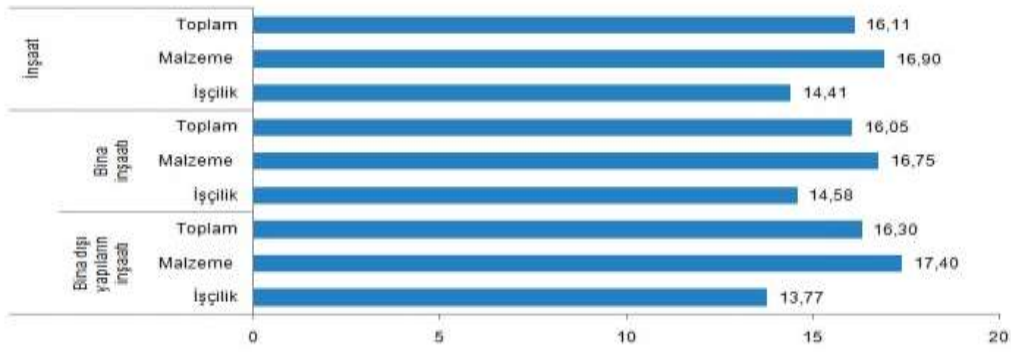
Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,11 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,48 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,90, işçilik endeksi %14,41 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,05 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,64 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,75, işçilik endeksi % 14,58 artmıştır.



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Eylül 2020



Kaynak: TÜİK

### 6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 – 2018 yılları itibariyle konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmiştir. 2019 yılında ise konut faiz oranları kampanyalar sayesinde düşmüş ve kullanım oranları artmaya başlamıştır. 2020 yılı ikinci çeyrek itibariyle en düşük faiz oranları ile konut kredileri kullandırılmaya başlanılmıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,3 azalarak 119.574 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 22.270 konut satışı ve % 18,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10.624 konut satışı ve % 8,9 pay ile Ankara, 6.846 konut satışı ve % 5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 49,3 azalış göstererek 25.566 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 21,4 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 5.494 konut satışı ve % 21,5 pay ile ilk sırayı almıştır. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020  
(Adet)



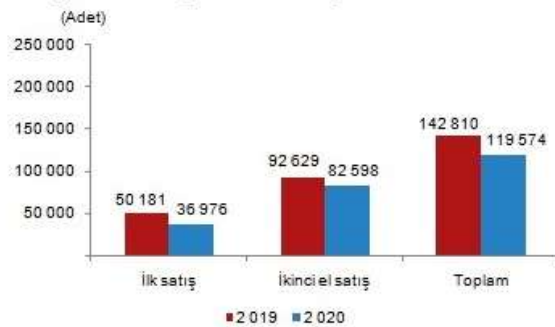
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 26,3 azalarak 36.976 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 30,9 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6.401 konut satışı ve % 17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.409 konut satışı ile Ankara ve 797 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,8 azalış göstererek 82.598 olmuştur. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15.869 konut satışı ve % 19,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı % 71,3 oldu. Ankara 8.215 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 5.049 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

**Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020**



**Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020**



Ocak-Ekim döneminde 1.280.852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre % 27 artış göstermiştir. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı % 124,2 artarak 534.256, diğer satış türlerinde ise % 3 azalarak 746.596 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar % 2,3 artarak 396.184 olmuştur. İkinci el konut satışları da % 42,5 artarak 884.668 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 23,1 artarak 5.258 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2020'de ilk sırayı 2.458 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izlemiştir.

#### **6.1.4 Konut Fiyat Endeksi**

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artarak 146,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 27,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 14 oranında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 2,50, % 1,30 ve % 1,20 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 25,7 % 27,2 ve 27,80 oranında artış göstermiştir.



### **6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

#### **Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki ve faizlerdeki artış,
- Yüksek enflasyon oranları,

#### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgisini artırması.

### **6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi**

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının ikinci yarısından itibaren düşen konut faizleri ile konut satışlarında bir canlanma görülmüştür. 2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansiyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Eylül – Ekim aylarında kredi kullanım oranları ve konut satışlarındaki hız yavaşlamıştır. Kasım ayı itibariyle bu yavaşlama hızla devam etmektedir.

## **6.3 Bölge Analizi**

### **İstanbul İli**

---

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2019 yılı itibariyle nüfusu 15.519.267 kişidir.

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, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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 ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en

büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

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 ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; İstanbul havalimanı Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

## **Üsküdar İlçesi**

1984 yılında kurulmuş olan Üsküdar Belediyesi; batı ve kuzeybatıda İstanbul Boğazı, kuzeyde Beykoz, doğuda Ümraniye, güneydoğuda Ataşehir ve güneyde ise Kadıköy Belediyeleri ile komşudur. İlçenin yüz ölçümü 36 km<sup>2</sup>'dir. 2019 yılı nüfusu 531.825 kişidir.

İlçedeki kıyı şeridi, Beykoz hududundaki Küçüksu'dan başlar Haydarpaşa'da sona erer. Kıyılardaki iskeleler; Harem, Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Vaniköy ve Kandilli iskeleleridir.

2008 yılına kadar 54 mahalleden oluşan Üsküdar, bu tarihten itibaren bazı mahallelerin birleştirilmesi ve 2009 yılında bazılarının Ataşehir Belediyesi'ne dahil olması ile birlikte günümüzde 33 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Acıbadem, Ahmediye, Altunizade, Aziz Mahmud Hüdayi, Bahçelievler, Barbaros, Beylerbeyi, Bulgurlu, Burhaniye, Çengelköy, Cumhuriyet, Ferah, Güzeltepe, İcadiye, Kandilli, Kirazlıtepe, Kısıklı, Küçük Çamlıca, Küçüksu, Kuleli, Küplüce, Kuzguncuk, Mehmet Akif Ersoy, Mimar Sinan, Murat Reis, Salacak, Selami Ali, Selimiye, Sultantepe, Ünalın, Validei Atik, Yavuztürk ve Zeynep Kâmil mahalleleridir. Nüfusu, 2019 ADNKS verilerine göre 531.825 kişi olarak tespit edilmiştir.

Üsküdar ilçesi, sağlık kurumları, eğitim ve öğretim kurumları, kültür ve sanat merkezleri ile İstanbul'un en önemli merkezlerinden biridir. İlçeden, mevcut caddeler ve ana arterlerin yanı sıra deniz yolu ile ulaşım mümkündür. Ayrıca ilçe, yakın zamanda hizmete açılmış olan Marmaray Projesi ve açılacak olan Üsküdar – Çekmeköy - Sancaktepe Metro hattı ile İstanbul trafik sorununu azaltacak projelerin merkezi konumundadır.

İlçe genel olarak iskân alanıdır, sanayi ve ticaret merkezleri yer almamıştır. İlçede bazı mahallelerde imar yasasına aykırı yapılaşmalar ortaya çıkmış ve bu şekilde Kirazlıtepe, Güzeltepe, Bahçelievler, Yavuztürk ve Mehmet Akif Ersoy gibi mahalleler oluşmuş ve bu bölgelerde mülkiyet sorununun çözülememesinden kaynaklanan kaçak yapılaşma ağırlık arz etmektedir.

## **6.4 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler**

### **Olumlu etkenler:**

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Önemli bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- Mevcut imar durumu,
- Yapılaşma hesabı brüt parsel üzerinden yapılıyor olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### **Olumsuz etkenler:**

- Parselin kamuya terk edilecek alanlarının bulunması,
- Gayrimenkule olan talebin azalmış olması.

## **6.5 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri**

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca ülkemizde ve tüm dünyada görülmekte olan pandeminin etkileri de tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak son aylarda özellikle konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla da bunun desteklenmesi ile konut sektörü oldukça hareketlenmiştir. Bunun yanı sıra bu hareketlenme perakende ve ticari gayrimenkullerde çok hissedilmemiştir. Hazine Bakanlığı'nın ileriye yönelik yaptığı projeksiyonlarda da enflasyon oranlarının ve faizlerin düşüş eğiliminde olacağı görülmektedir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da taşınmaza benzer imar özelliğine sahip arsaların da görüldüğü üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde bir önceki yıla göre istenen bedellerin enflasyon oranlarının çok üzerinde arttığı ve gerçekleştiği gözlenmiştir. Rapor konusu taşınmaz niteliği (arsa) sebebiyle konut / ofis gibi taşınmazlara göre daha alım – satım hızı yavaş olsa da konumu itibarıyla değerli bir taşınmazdır. Taşınmazın sahip olduğu şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında detaylı değerlendirilmiştir. Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmaza pazar değeri takdir olunmuştur.

## **7. BÖLÜM**

## **KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **7.1 Değerleme Yöntemleri**

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve 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.

#### **Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı 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.

#### **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 kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

#### **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, değerlemesi 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.

## **7.2 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır.

## **7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkullerin değerlendirilmesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni**

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, imar durumu, yapılaşma şartları, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### **7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları**

Rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsaların ve konutların güncel bilgileri aşağıda sunulmuştur.

##### **Arsa Emsal Krokisi**



1. Taşınmaza yakın konumda yer alan "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" lejantında ve "TAKS:0,15, Emsal:0,20 ve Yençok: 6,50 m" yapılaşma şartına sahip 22 ada 22 parselde kayıtlı net 1.249 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 12.500.000,-TL bedelle satılıktır. (brüt m<sup>2</sup> birim değeri ~ 10.010,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi 0 (533) 765 27 83
2. Taşınmaza yakın konumda yer alan "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" lejantında ve "Yençok: 9,50 m" yapılaşma şartına sahip 730 ada 29 ve 730 ada 28 parsellerde kayıtlı brüt (318 m<sup>2</sup> + 362 m<sup>2</sup>) 680 m<sup>2</sup> yüzölçümlü net (298 m<sup>2</sup> + 362 m<sup>2</sup>) 660 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 6.600.000,-TL bedelle satılıktır. (brüt m<sup>2</sup> birim değeri ~ 9.705,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi 0 (530) 247 91 47



3. Taşınmaza yakın konumda yer alan "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" lejantında ve "TAKS:0,15 ve Yençok: 12,50 m" yapılaşma şartına sahip 719 ada 23 parselde kayıtlı brüt 1.060 m<sup>2</sup> yüzölçümlü net 890 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 9.350.000,-TL bedelle satılıktır. (brüt m<sup>2</sup> birim değeri ~ 8.820,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi 0 (542) 694 26 80
4. Taşınmaza yakın konumda yer alan "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" lejantında ve "Yençok: 9,50 m" yapılaşma şartına sahip 738 ada 5 ve 738 ada 6 parsellerde kayıtlı brüt (400 m<sup>2</sup> + 430 m<sup>2</sup>) 830 m<sup>2</sup> yüzölçümlü net (392 m<sup>2</sup> + 424 m<sup>2</sup>) 816 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 6.250.000,-TL bedelle satılıktır. (brüt m<sup>2</sup> birim değeri ~ 7.530,-TL)  
İlgili kişi / Sahibinden 0 (533) 818 24 24
5. Taşınmaza yakın konumda Kısıklı Caddesi üzerinde yer alan "Yönetici Merkezi Alanı" lejantında ve "Yençok: 11,00 m" yapılaşma şartına sahip 8 ada 4 parselde kayıtlı brüt 1.880 m<sup>2</sup>, net 847 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 39.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(brüt m<sup>2</sup> birim değeri ~ 20.745,-TL)  
İlgili kişi / Sahibinden 0 (532) 263 71 03

**Not:** Emsallerin tümünde pazarlık payları bulunmakta olup, terkleri Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde şifahen öğrenilmiştir. Ancak plan notlarında bölgedeki tüm parsellerde '**2960 sayılı yasa gereği yapılanma değerleri brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır.**' hükmü yer almakta olup, parsellerin terk durumları emsal analizinde dikkate alınmamış olup, brüt parsel üzerinden hesaplama yapılmıştır.

### **Bölgedeki nitelikli konut projeleri**

Validebağ Konakları sitesi bünyesindeki konut satışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>DAİRE TİPİ</b>	<b>BRÜT ALAN (m2)</b>	<b>SATIŞ DEĞERİ (TL)</b>	<b>BİRİM DEĞER (TL)</b>
1+1	75 - 80	1.400.000 - 1.750.000	18.665 - 21.875
2+1	118 - 150	2.950.000 - 3.750.000	25.000 - 25.000
4+1	202 - 287	4.300.000 - 8.650.000	21.285 - 30.140
5+1	300	8.750.000	29.165
6+1	445	15.250.000	34.270
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Değeri</b>			<b>25.675</b>

Taş Yapı Koşuyolu Kuru Evleri sitesi bünyesindeki konut satışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	185	4.000.000	21.620
3+1	193 - 252	4.800.000 - 8.316.000	24.870 - 33.000
4+1	277 - 313	7.666.000 - 9.483.000	27.675 - 30.295
6+1	634	23.100.000	36.435
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Değeri</b>			<b>28.980</b>

Şehrizar Konakları sitesi bünyesindeki konut satışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİTELİĞİ	KATI / TİPİ	BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
Konut	3+1	189	4.500.000	23.810
Konut	6+1	315	9.000.000	28.570
Konut	7+1	360	14.095.000	39.155
Konut	8+1	611	16.000.000	26.185
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Değeri</b>				<b>29.430</b>

1. Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Çamlıca Akasya Sitesinde, 1.Normal katında yer alan, 260 m<sup>2</sup> beyan edilen, 4+1 daire 7.890.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri: ~ 30.345,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 946 12 10
2. Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Çamlıca Akasya Sitesinde, giriş katında yer alan, 191 m<sup>2</sup> beyan edilen, 3+1 daire 4.800.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri: ~ 25.130,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 946 12 10
3. Taşınmazla aynı mahallede konumlu, Çamlıca Pırlanta Evleri Sitesinde, bahçe katında yer alan, 315 m<sup>2</sup> beyan edilen, 5+1 dubleks daire 10.250.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri: ~ 32.540,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (505) 261 33 33
4. Taşınmazla aynı mahallede konumlu, Çamlıca Mesa Evleri Sitesinde, 6.Normal katında yer alan, 252 m<sup>2</sup> beyan edilen, 3+1 daire 8.315.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri: ~ 32.995,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 946 12 10

5. Taşınmazla aynı mahallede konumlu, Çamlıca Selçuklu Konaklar Sitesinde, 2. katında yer alan, 170 m<sup>2</sup> beyan edilen, 3+1 daire 2.475.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri: ~ 14.560,-TL)  
İlgilisi / Sahibinden: 0 (533) 162 35 53
6. Taşınmazla aynı mahallede konumlu, Çamlıca Selçuklu Konaklar Sitesinde, bahçe katında yer alan, 160 m<sup>2</sup> beyan edilen, 2+1 daire 3.650.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri: ~ 22.815,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (531) 660 38 78

**NOT:** Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde bölge içerisinde satışta olan gayrimenkullerde önceki yıllara göre %50 civarı veya daha fazla olmak kaydıyla artışlar yapıldığı, nedeninin ise haziran temmuz döneminde özellikle konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla da bunun desteklenmesi ile konut sektörü oldukça hareketlendirmesini ve konut fiyatların yukarı yönlü artışına yol açmıştır. Pandemi sürecinde istenen fiyatların bölge rayiçlerinin çok üzerinde olduğu ve bu fiyatlara satış gerçekleşmediği belirtilmiş olup, satışta olan gayrimenkullerde yüksek oranda pazarlık payı olduğu söylenmiştir.

### **7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar**

#### **Emsallerin seçimi**

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer imar ve nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde değerlendirme tarihine yakın bir zamanda satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.)

olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

### Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

### Arsa Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
<b>Kullanım alanı (m<sup>2</sup>)</b>	1.249,00	680,00	1.060,00	830,00	1.880,00
<b>Ortalama m<sup>2</sup> birim satış değeri (TL)</b>	10.010	9.705	8.820	7.530	20.745
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	5%	10%	10%	10%	-10%
<b>Büyüklük düzeltmesi</b>	-35%	-45%	-35%	-40%	-35%
<b>Fiziksel özellikleri düzeltmesi</b>	0%	0%	-5%	0%	-5%
<b>İmar durumu düzeltmesi</b>	0%	0%	0%	0%	-10%
<b>Yapılaşma hakkı düzeltmesi</b>	10%	5%	0%	5%	5%
<b>Pazarlık payı</b>	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-45%	-55%	-55%	-50%	-80%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	5.505	4.365	3.970	3.765	4.150
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>~ 4.350</b>				

Not: Emsallerin terkleri Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde şifahen öğrenilmiştir. Ancak Plan notlarında bölgedeki tüm parsellerde '2960 sayılı yasa gereği yapılanma değerleri brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır.' hükmü yer almakta olup, parsellerin terk durumları emsal analizinde dikkate alınmamış olup, brüt parsel üzerinden hesaplama yapılmıştır.

## 7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
725 / 18	32.081,00	4.350	<b>139.550.000</b>

## 7.7 Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu yöntemin uygulanmasında nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

### I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

### II - Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

## Proje Hakkında Genel Varsayımlar

Değerlemeye konu parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda belirtilmiştir.

- Parselin toplam yüzölçümü ve inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	PLAN FONKSİYONU	Hmax (H)	TAKS (TABAN ALANI KATSAYISI)	TOPLAM TABAN ALANI (m <sup>2</sup> )
32.081 (*)	Orta Yoğunluklu Konut Alanı	12,50	0,15	4.812,15

(\*) Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre terklerden sonra kalan yaklaşık net konut alanı 13.431 m<sup>2</sup>'dir. Ancak plan notlarına göre; 'Bu alanlarda 2960 sayılı yasa gereği yapılanma değerleri brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır.' ibareleri bulunmaktadır. Parselin brüt toplam yüzölçümü 32.081 m<sup>2</sup>'dir. Dolayısı ile hesaplamalar bu alan üzerinden yapılmıştır.

- Parsel üzerinde geliştirilecek projede her bir blok için taban oturumu yaklaşık 600 m<sup>2</sup> (20 m x 30 m) olarak kabul edilmiş olup, toplamda 8 blok olacak şekilde hesaplama yapılmıştır.
- Plan notlarında belirtilen açığa çıkan 2. ve 1. bodrum katların iskan edilebileceği belirtilmiş olup, yerinde yapılan tespitlerde parsel üzerinde 1 bodrum katın açığa çıkarılabileceği düşünülmektedir.

- 1. bodrum katın taban alanı 600 m<sup>2</sup> (20 m x 30 m), zemin + 3 normal katın ise tüm cephelerden 1,5 metre çıkma yapılacağından 759 m<sup>2</sup> (23 m x 33 m), çatı katının ise normal kata göre % 45 iskan edileceğinden 340 m<sup>2</sup> alanlı olarak hesaplama yapılmıştır. Bu durumda bir bloğun satılabilir alanı 3.376 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam satılabilir alan ise 3.376 m<sup>2</sup> x 8 adet blok = (27.008 m<sup>2</sup>) ~ 27.000 m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.
- Projede kapalı otopark, depolar, teknik hacimler, sosyal alanlar vs. için 2. ve 3. bodrum katların inşa edileceği varsayılmıştır. Her bir bodrum katın 6.000 m<sup>2</sup> olacağı kabulü yapılmıştır. Bu durumda 1. Bodrum kat 4.800 m<sup>2</sup>, 2. Bodrum kat 6.000 m<sup>2</sup> ve 3. Bodrum kat 6.000 m<sup>2</sup>,den toplam 16.800 m<sup>2</sup> hesaplanmıştır
- Bu sonuçlardan hareketle satılabilir alanlar ve ortak alanlar dâhil toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>SATILABİLİR ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>
27.000	43.800

## **I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ**

### **• İnşaat Maliyeti:**

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam inşaat alanı **43.800 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı IV-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.850,-TL'dir. Bölgede lüks konutlar tercih edilmektedir. Bu nedenle projenin öngörülen standartları (elit bir proje) itibarıyla çevre düzenlemeleri dahil olmak üzere m<sup>2</sup> birim maliyeti **4.250,-TL** olarak kabul edilmiştir. Konut projesi bünyesinde sosyal donatı alanlarının bulunacağı kabul edilmiştir.
- Projenin 3 yıl (1 ay 2020, 12 ay 2021 ve 12 ay 2022) içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- İnşaat birim maliyetleri belirlenirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığının her yıl yayınladığı inşaat birim maliyet tabloları dikkate alınmış ve proje bazından bölgedeki çeşitli müteahhit firmalardan da görüşler alınmıştır. 2014-2020 yıllarında yayınlanan inşaat birim maliyet tabloları incelendiğinde inşaat birim maliyet değerlerinin yıllara göre % 8-25 arasında arttığı (KAYNAK: 2014 - 2020 yıllarına ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İnşaat Birim Maliyet Tabloları) gözlenmiştir. Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2021 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 15 oranında artacağı öngörülmüştür.

- **İnşaatın Gerçekleşme Oranı:**

Proje inşaatına 2021’de başlanıp 2022’de tamamlanması planlanmaktadır. 2021 yılı içerisinde proje ve ruhsat işlerinin tamamlanacağı ve inşaatla başlanacağı, 2022 yılı sonunda ise projenin tamamlanacağı kabul edilmiştir.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2020	2021	2022
İnşaat Gerçekleşme Oranı	% 0	% 40	% 60

- **İskonto Oranı:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

**Risksiz Getiri Oranı**

- Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 5 yıllık tahvilin faiz oranı % 13,67’dir. Ancak bunun yanı sıra Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları da baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2018 - 2020 yılları ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 13,67 civarındadır. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde düşen iskonto oranları 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. Gayrimenkulün kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir.
- Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 13,67 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 16,67 İskonto oranı.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, rapor tarihi itibariyle hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 16,67 olarak kabul edilmiştir. Takip eden yıllarda son iki yılın devlet tahvil ortalaması da dikkate alınarak 2021 yılı için % 16, 2022 yılı için ise % 15 olarak kabul edilmiştir.

- **Maliyet Paylaşımı:**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

**Ulaşılan değer:**

---

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje maliyetinin bugünkü finansal değeri **184.274.899,-TL (~ 184.275.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

## II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

**Varsayımlar ve kabuller :**

---

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Proje bünyesindeki toplam satılabilir konut alanı 27.000 m<sup>2</sup>'dir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar dikkate alınmıştır. Bölgede yer alan projelerin nitelikleri ve büyüklüklerine göre m<sup>2</sup> birim değerleri 14.000 – 32.000,-TL aralığında değişmektedir. Konut fiyatlarında önceki yıllara göre oldukça yüksek artışlar yapıldığı, nedeninin ise haziran temmuz döneminde özellikle konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla da bunun desteklenmesi ile konut sektörü oldukça hareketlendirmiştir. Pandemi sürecinde istenen fiyatların bölge rayiçlerinin çok üzerinde olduğu ve bu fiyatlara satış gerçekleşmediği belirtilmiş olup, satışta olan emsal konut projelerinin satış birim değerlerinin yüksek pazarlık payları içerdiği öğrenilmiş olup gerçekçi satış ortalaması yaklaşık 22.500,-TL mertebesindedir. Bu konutlar bitmiş, halihazırda oturumu olan gayrimenkullerdir. Rapor konusu parsel üzerinde yapılacak projedeki konutların satış değerleri takdir edilirken bu durumda dikkate alınarak (konum, proje niteliği, projenin zaman maliyeti gibi kriterlerde dikkate alınarak) 22.500,-TL x 0,70 (şerefiye düzeltmesi) = **15.750,-TL** hesaplanmıştır.
- Raporumuzun 6.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 – 20 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle ve mevcut ekonomik veriler doğrultusunda rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2021 ve daha sonraki yıllar için güvenli tarafta kalınarak % 10 kadar artacağı öngörülmüştür.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı:**

Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	SATIŞ DÖNEMLERİ			
	2020	2021	2022	2023
Konutlar	% 0	% 20	% 50	% 30



**Not:** Oranlar belirlenirken şirket arşivimizde bulunan, bölgedeki konut projelerinin satış hızları dikkate alınmıştır.

• **İskonto Oranı :**

İskonto oranı 2020 yılı için % 16,67 olarak, 2021 yılı için % 16 ve sonraki yıllar için ise % 15 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer:**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje hâsılatının bugünkü finansal değeri **384.294.231,-TL (~ 384.295.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**Ulaşılan sonuç:**

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hâsılatının bugünkü toplam değeri	<b>384.295.000</b>
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	<b>- 184.275.000</b>
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ TOPLAMI</b>	<b>200.020.000</b>

**Not: Gelir indirgeme yöntemi kullanılırken yukarıdaki kabuller ve varsayımlar dikkate alınmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda yukarıda hesaplanan değerler de değişecektir.**

## **7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topografik özellikleri ve imar durumu da dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin parsel üzerinde ilgili terklerin ve imar uygulamasının yapılmasından sonra "**bünyesinde donatı alanlarını barındıran elit bir konut projesi geliştirilmesi**" olacağı kanaatindeyiz.

## **8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

### **8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması**

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>	139.550.000
<b>Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>	200.020.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer (TL)</b>	<b>139.550.000</b>

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri **139.550.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Taşınmazın İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1/2 hissesine düşen pazar değeri **69.775.000,-TL'dir.**

### **8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### **8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş**

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul tarla niteliğinde olup, dosyasında herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır.

### **8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde parselin tapu kayıtları üzerindeki beyanların, taşınmazın devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Detaylı rapor içerisinde 4.2 bölümünde sunulmuştur.

**8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi**

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

**8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi**

İş GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre parsel üzerinde bir proje başlatılması adına ruhsat çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.

**8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Rapor konusu taşınmaz hisseli mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

**8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

*(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

**Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."**

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliğine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **İş GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın** toplam pazar değeri için; **69.775.000,-TL** (Altmışdokuzmilyonyediyüzyetmişbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

(69.775.000,-TL ÷ 7,9492 TL/USD (\*) ≅ **8.778.000,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuruna göre 1,-USD = 7,9492,-TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. İş GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın KDV dahil toplam pazar değeri 82.334.500,-TL'dir.

### Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 14 Aralık 2020

(Ekspertiz tarihi: 10 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Taşkın PUYAN  
İşletmeci  
Değerleme Uzmanı

### Eki:

- Uydu görünüşleri
- Taşınmazın görünüşleri
- Tapu sureti
- Takyidatlı tapu kayıt belgesi
- İmar durumu yazısı ve komisyon raporları
- İNA tabloları
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekler