

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ÖZAKGYO**  
Hayata Değer Katar

2021



Göktürk 197 Ada 1 Parsel  
Eyüpsultan / İSTANBUL

2021/0120

16.04.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 06.04.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 16.04.2021 tarihinde, 2021/0120 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Kemal AYDIN, sorumlu değerleme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerleme uzmanı Dilara SÜRMEYİN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **BEYANIMIZ**

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

beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	ÖZAK GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	06.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	14.04.2021
RAPOR TARİHİ	16.04.2021
RAPOR NO	2021/0120
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Göktürk Mahallesi, İstanbul Caddesi, 197 Ada, 1 Parsel Eyüpsultan / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.1876° , 28.8780°
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 197 Ada 1 no.lu "Arsa" vasıflı parselin TAKBİS belgesi ve rapor ekinde sunulmuştur. (Raporumuz 3.2. ve 3.2.1. bölümünde de detayları aktarılmıştır.)
İMAR DURUMU	Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın "28.01.2015 – 23.11.2016 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Göktürk Yerleşiminin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 3.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen 197 Ada 1 No.lu Parselin güncel piyasa değerinin tespitine yöneliktir.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Toplam Değeri	128.083.200,00	15.871.524,16
Parselin KDV Dahil Toplam Değeri	151.138.176,00	18.728.398,51

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 8,07,- TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Kemal AYDIN</b> (SPK Lisans No: 410614)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜR MEN</b> (SPK Lisans No:401437)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	<b>8</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	10
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>11</b>
3.1.	Çevre ve Konum	11
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	13
3.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	13
3.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	14
3.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	16
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	16
3.4.2	Belediye İncelemesi	16
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	16
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	16
3.6.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	16
3.7.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	16
3.8.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	16
3.9.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	17
3.10.	Parsel İle İlgili Genel Bilgiler	17
3.11.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	18
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b>	<b>19</b>
4.1.	Değerleme Yöntemleri	19
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	19
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	20
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	21
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	22

BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	24
5.1.	Türkiye Demografik Veriler.....	24
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme.....	26
5.3.	2020 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası .....	31
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	37
5.4.1	İstanbul İli.....	37
5.4.2.	Eyüpsultan İlçesi.....	39
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	42
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti .....	42
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	45
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	45
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	45
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	45
6.2.4.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	45
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	46

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 16.04.2021 tarihinde 2021/0120 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 197 ada 1 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 16.04.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki Özak GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Özak GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.04.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

## **1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri kapsamında hazırlanan raporumuz bulunmamaktadır.



**2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

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

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ÜN VANI</b>	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) <a href="mailto:info@ozakgyo.com">info@ozakgyo.com</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
<b>GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ</b>	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 15.02.2012
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 654110
<b>SERMAYESİ</b>	: 364.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>AKTİF BÜYÜKLÜK</b>	: 4.893.261.727,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	178,585,072.43	49.06%
Ürfi AKBALIK	94,527,034.41	25.97%
Diğer	90,887,893.16	24.97%
TOPLAM	364,000,000.00	100%

\* Sermayeyi temsil eden paylardan 91.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

**PORTFÖY BİLGİLERİ** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

### **2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 197 ada 1 no.lu parselin Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yöneliktir.

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

**3.1. Çevre ve Konum**

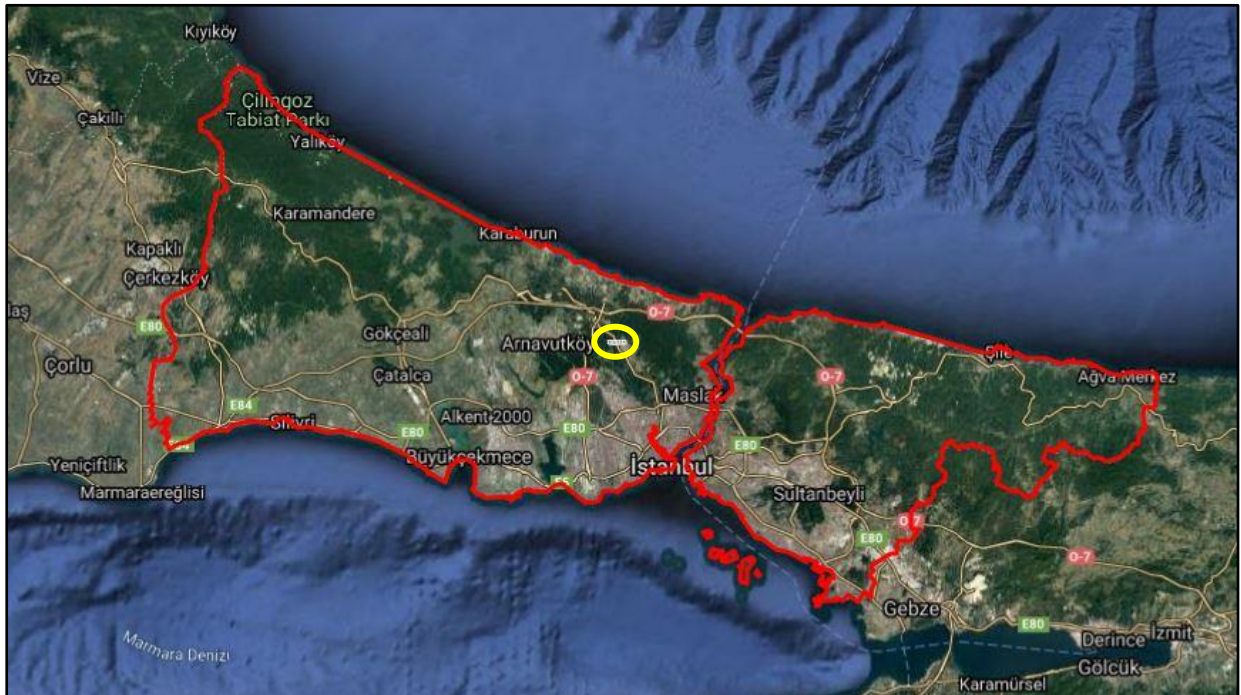
Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, İstanbul Caddesi'ne cepheli 197 ada 1 no.lu parseldir.

Taşınmaz tapu kayıtlarında ve ilgili idaresinde Göktürk Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. İlgili idaresine göre Göktürk Mahallesi'nin kuzeyinde Odayeri Mahallesi, batısında Pirinççi Mahallesi, doğusunda ve güneyinde Mithatpaşa Mahallesi bulunmaktadır.

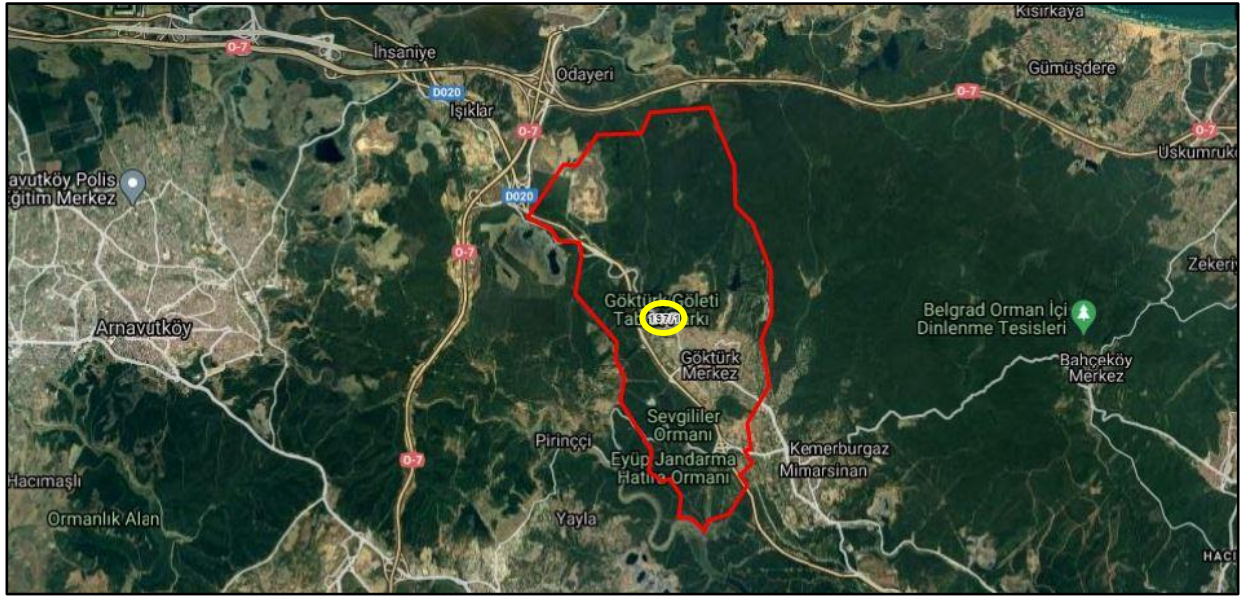
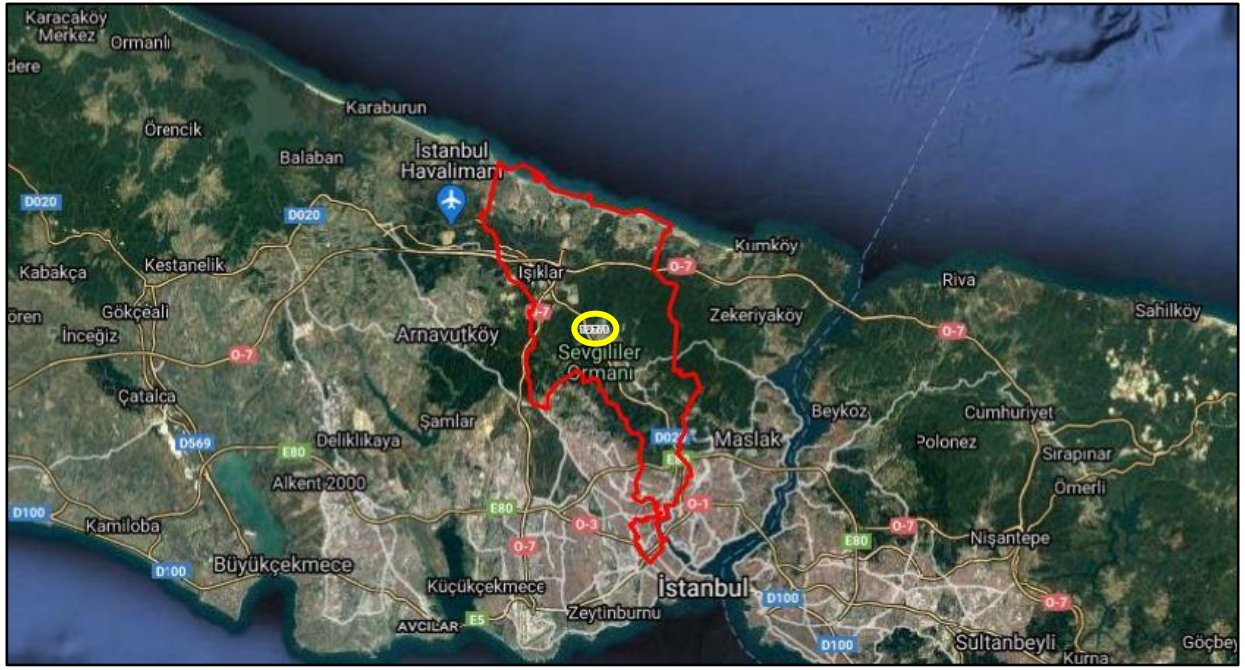
Rapora konu parselin bulunduğu bölgeye; Kemerburgaz Yolu Caddesi ve İstanbul Caddesi üzerinden ulaşılmaktadır. İstanbul Caddesi, Göktürk Mahallesi'nin ana ulaşım arteridir. Taşınmaza bölgenin bilindik noktalarından Göktürk Göleti Mesire Alanı'nın konumlu olduğu, İstanbul Caddesi üzerinden güney yönde ilerlenerek ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde Göktürk Göleti Mesire Alanı, Göktürk Spor Tesisi, Yalın Evler Göktürk, Starlife Göktürk, İstanbul İstanbul Evleri, Riverside Göktürk, Fantasia Residence, MESA Yamaç Evler, MESA Yankı Evler, İstanbul Zen Evleri, Zenginbahçe Konutları, Doğa Country, Selenium Country gibi konut projeleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Parselin konumlu olduğu bölge Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 34 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 24 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 21 km. ve İstanbul Havalimanı'na 20 km. mesafededir.







### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

**İLİ** : İSTANBUL  
**İLÇESİ** : EYÜPSULTAN  
**MAHALLESİ** : GÖKTÜRK  
**MALİKİ** : SELAHATTİN BURHAN YORGANCI  
**HİSSESİ** : TAM

TAPU KAYITLARI										
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi (Pay/Payda)	Hisse Miktarı (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
1	197	1	Arsa	10.673,60	1/1	10.673,60	33	3244	5951	19.03.2018

#### 3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir şerh bulunmadığı ancak aşağıdaki beyan belirtmesinin olduğu görülmüştür.

##### Beyanlar Hanesi

- 6306 Sayılı Kanun gereğine riskli yapıdır. (15.04.2021 Tarih ve 11451 yevmiye no ile)
- Konusu: Selahattin Burhan Yongacı işgalindedir. (21.01.2010 Tarih ve 842 yevmiye no ile)
- Selahattin Burhan Yongacı'nın işgalinde olup üzerindeki ev işgal sahibine aittir. (19.03.2018 Tarih ve 5951 yevmiye no ile)

Söz konusu beyanların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

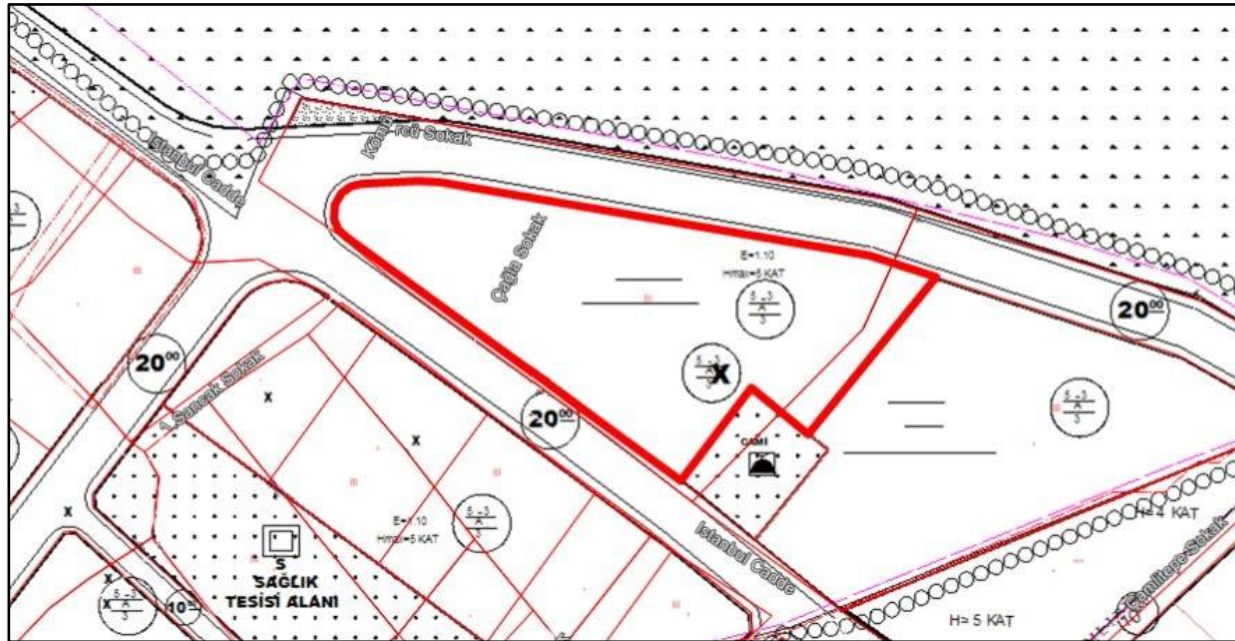
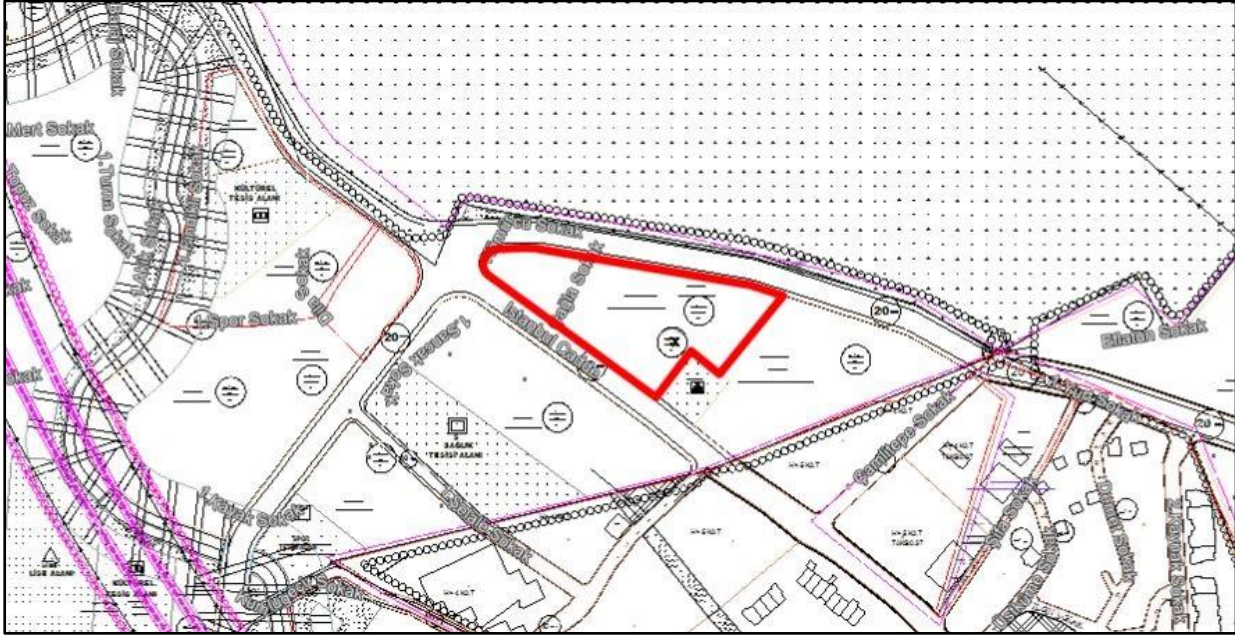


### 3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; rapora konu 197 ada 1 no.lu parselin 28.01.2015 – 23.11.2016 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Göktürk Yerleşiminin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne göre "Konut Alanı"nda kaldığı öğrenilmiştir.

Parselin yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda, plan notları rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Lejantı	Yapılaşma Şartları				Emsale Dâhil İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
				Nizam	Emsal	Hmax	Çekme Mesafeleri	
197	1	10.673,60	Konut Alanı	Ayrık	1,10	5 Kat	Ön: 3m, Yan: 3m	11.740,96





## KONUT ALANLARI

30. Planda gösterilen konut alanlarında ihtiyaç olması halinde; zemin üstü katlar konut olarak kullanılmak kaydıyla zemin katlarında ticari faaliyetler yapılabilir. Ancak parsel alanı 3000 m<sup>2</sup>'den büyük ve "2. Derece Kent İçi Yol"a cepheli konut alanlarındaki parsellerin; "2. Derece Kent İçi Yol"dan cephe alan yapıların ilk 20.00 metreye kadar olan kısımlarında, tamamı ticaret kullanımı olan yapılar yapılabilecek olup, kalan kısımları planda verilen konut yapılaşma şartlarına uymak kaydıyla konut yapılabilecektir. Ticaret kullanımında olan kısımda yapılacak yapılarda, konut yapılması durumundaki yapılanma hakkı geçilemez. Bu alanlarda meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.(23.11.2016 T.T.Lİ)

İmar uygulaması öncesinde alan büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> ve altında olan kök parsellerin birleştirilmesi durumunda kök parsellerde aşağıda belirtilen usul ve esaslara göre emsal artışı uygulanır:

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 1000 m<sup>2</sup> ile 2000 m<sup>2</sup> büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum %5 arttırılır.

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 2000 m<sup>2</sup> ile 5000 m<sup>2</sup> büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum %10 arttırılır.

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 5000 m<sup>2</sup> ile 10.000 m<sup>2</sup> büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum %15 arttırılır.

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 10.000 m<sup>2</sup>'den büyük parsel oluşması durumunda emsal değeri maksimum %20 arttırılır.

Parsellerin ifraz edilerek birleşmesi durumunda yukarıdaki artışlar yapılamaz

A bölgesinde, hak sahipleri tarafından parselin tamamı kamu kullanımına bedelsiz terk edildiğinde; A bölgesinde belirtilen parsel büyüklüğü ile emsal değerinin çarpılması sonucu elde edilen katlar alanı toplamı bir ya da birden çok konut adalarına transfer edilebilecektir. A bölgesindeki transfer edilecek katlar alanı toplamı, transfer edildiği alanın, katlar alanı toplamının %25'ini geçemez ve kalan katlar alanı diğer parsellerde değerlendirilebilir. (23.11.2016 T.T.Lİ)

31. Konut alanlarında, imar uygulaması sonucu oluşacak parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup>'nin altında olamaz.
32. Planlama alanında yer alan konut alanlarında yapılacak ifrazlarda parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.
33. İlgili kurumlardan uygun görüş almak koşuluyla planda belirtilen yapılaşma şartlarında konut kullanımına ayrılan parsellerde özel veya kamuya ait yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi ile özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark, özel spor vb. binaları yapılabilir.
34. Planda ayrıık nizam olarak belirtilen konut alanlarında Emsal: 1.10, maksimum yapı yüksekliği 5 kattır. Yapı düzeni ayrıık nizam olup ön bahçe mesafesi minimum 5.00 m., arka bahçe mesafesi minimum 3.00 m. ve yan bahçe mesafesi minimum 3.00 m.'dir. Emsal

38. Açığa çıkan iskan edilebilir katlar emsale dahildir.

*İlgili plan notlarının tamamı rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.*



### **3.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler**

#### **3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsel, 15.620,87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 931 no.lu parsel iken Maliye Hazinesi mülkiyetinden Selahattin Burhan Yorgancı mülkiyetine geçmiş ve 19.03.2018 tarihinde imar uygulaması sonucu 10.673,60 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 197 ada 1 no.lu parsel olarak tescil edilmiştir.

#### **3.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsele ilişkin son üç yıl içerisindeki imar planında değişim gerçekleşmemiştir.

Değerlemeye konu 197 ada 1 nolu parselin tamamı;23.11.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır.

#### **3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Eski 0 ada 931 parselin, 19.03.2018 tarihli ve İmar Kanunu'nun 18.Maddesi uygulaması yapılmış ve rapor konusu taşınmaz 197 ada 1 parsel numarası ile tapuya tescil edilmiştir.

### **3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler**

Rapor konusu parsel arsa niteliğinde olup üzerinde zemin kat, 1.normal kat ve çatı katlı müstakil yapı bulunmaktadır. Rapor konusu parsel için Eyüpsultan Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemelere göre parsel üzerindeki basit tarz yapının herhangi bir yasal bilgi ve belgesinin bulunmadığı tespit edilmiştir. Yasal olmayan bu bina değerlendirme çalışmasında göz ardı edilmiştir.

### **3.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı**

Değerleme konusu gayrimenkulün plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. Dolayısı ile parsel üzerinde konut projesi geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanım şeklinin olacağı kanaatindeyiz.

### **3.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapor konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir. Parsel üzerinde sadece yasal olmayan basit tarz bir yapı bulunmaktadır.

### **3.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları**

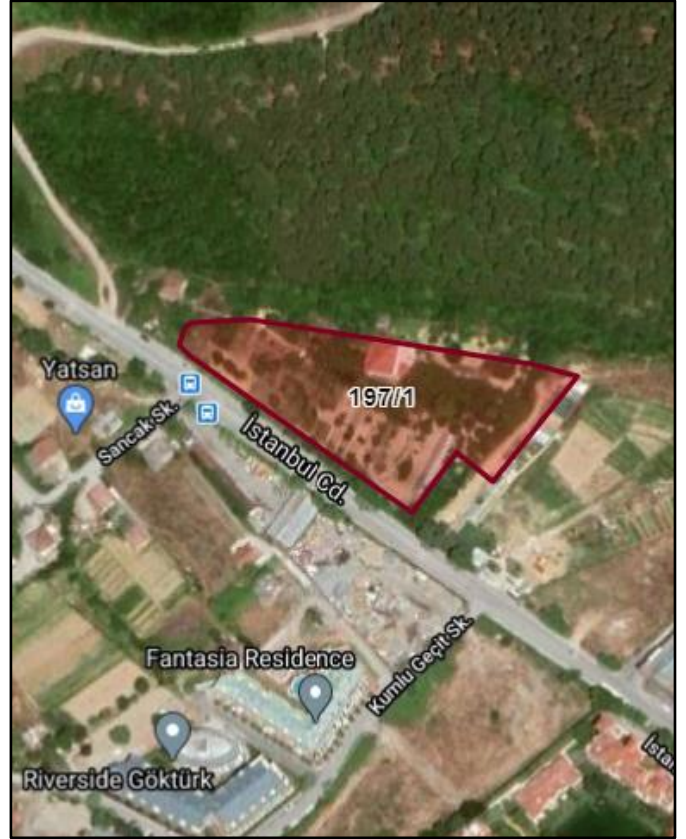
Taşınmaz arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

### 3.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parselin mevcut durumu itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “*Arsa*” başlığı altında alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.10. Parsel İle İlgili Genel Bilgiler

- 197 Ada 1 no.lu parsel, 10.673,60 m<sup>2</sup> yüzölçümüne ve üçgen benzeri geometrik yapıya sahiptir.
- Parsel kuzeyden güneye doğru hafif eğimli ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parsel kısmen doğal bitki örtüsü kaplı olup üzerinde yer yer ağaçlık ve ekili alanlar bulunmaktadır.
- Ayrıca parsel üzerinde 1 adet toplam 360 m<sup>2</sup> brüt alanlı, 2 katlı ruhsatsız yapı bulunmaktadır. Dışarıdan yapılan tespitlere göre mevcut durumda kullanılmakta olup bakımlı vaziyettedir.
- Parselin sınırları kısmen bahçe duvarıyla belirlenmiş vaziyettedir.



### 3.11. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

#### Olumlu Özellikler

- Gelişmekte olan bölgede konumlu olması,
- Bölgenin ana ulaşım arteri olan İstanbul Caddesi'ne cepheli olması,
- Net imar parseli olması,
- Parselin üzerinde nitelikli proje geliştirilebilecek büyüklüğe sahip olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Bölge olarak altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Gayrettepe-İstanbul Havalimanı M11 Metro Hattı'na yakın mesafede olması,
- İstanbul Havalimanı'na yakın mesafede olması.

#### Olumsuz Özellikler

- Salgın sebebiyle dünyada yaşanan ekonomik durgunluk ve gayrimenkul sektörüne etkileri.

**4.1. Değerleme Yöntemleri<sup>1</sup>**

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

Bu yaklaşımlar;

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

**4.1.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

#### **4.1.2. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi**

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

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

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

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

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

**Kalıntı Yöntemi:**

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



5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>2</sup>

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

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

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



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

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

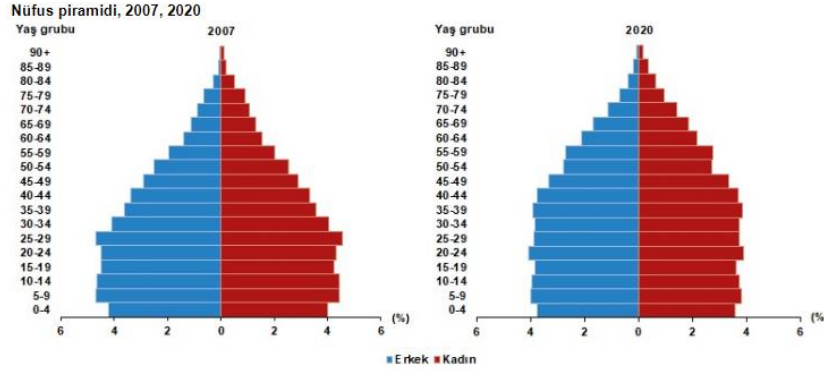
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

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

<sup>2</sup> Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

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



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

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi. Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

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

## 5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>3</sup>

2020 yılı ilk çeyreğinde küresel çapta yayılan salgın, belirsizlikleri artırmış ve küresel iktisadi faaliyetin dünya genelinde önemli ölçüde daralmasına yol açmıştır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) merkez bankaları ve mali otoriteleri tarafından uygulamaya konulan hızlı ve etkili önlemler küresel finansal istikrarın sürdürülmesine katkı yapmıştır. Mevcut Rapor döneminde merkez bankaları genişleyici para politikası duruşlarını büyük ölçüde korumayı tercih etmiştir. Küresel Finansal Kriz sonrası devreye alınan reformlar da bu süreçte finansal sistemin dayanaklılığını desteklemiştir.

Mayıs ve Haziran aylarında sosyal izolasyon tedbirlerinin dünya çapında kademeli şekilde gevşetilmesi ve salgın boyunca uygulanan destekleyici politikaların etkisiyle ekonomiler toparlanmaya başlamıştır. Bununla beraber, salgının önümüzdeki dönemdeki seyrine dair belirsizlikler, özellikle para politikalarının azalan manevra alanı, zayıf büyüme görünümü ve yüksek borçluluk, küresel finansal sistem için kırılma riski teşkil etmektedir. Salgının olumsuz yansımaları ile mücadelede, bir yandan mevcut reform kazanımlarının korunmasının, diğer yandan ulusal ve uluslararası otoritelerin işbirliğini güçlendirerek reform çalışmalarının kararlı biçimde sürdürülmesinin önemi artmıştır.

Ülkemizde salgının iktisadi faaliyet üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmayı amaçlayan, iç talebi ve istihdamı destekleyici tedbirlerin katkısıyla iktisadi faaliyet yılın üçüncü çeyreğinde güçlü bir toparlanma göstermiştir. Mevcut Rapor döneminde salgının seyrinin hafiflemesiyle birlikte bu döneme özgü geçici uygulamalar tedrici olarak kaldırılmaya başlamıştır. Ekonomideki toparlanma geniş bir sektörel yayılımla devam ederken, küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesi ve salgın kaynaklı kısıtlı hareketlilik, turizm faaliyetleri başta olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. İhracattaki belirgin toparlanmaya rağmen, ithalat talebinde hızlı kredi genişlemesi ve dolarizasyon eğilimiyle güçlenen altın talebi kaynaklı artış ve turizm gelirlerindeki zayıf seyir cari işlemler açığını artırmıştır. Kredi büyümesinde ve parasal büyüklüklerde kademeli sıkılaşma adımlarıyla

---

<sup>3</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

başlayan dengelenmenin önümüzdeki dönemde cari işlemler açığını sınırlayacağı değerlendirilmektedir.

Küresel ekonomi politikalarının etkilerine yönelik belirsizlikler azalmakla birlikte finansal piyasalarda oynaklık uzun dönem ortalamalarının üzerindeki seyrini sürdürmüştür. Önümüzdeki dönemde gelişmiş ülkelerce uygulanan genişleyici para politikaları sonucunda iyileşen küresel risk iştahı ve likidite koşulları, GOÜ risk primleri ve bu ülkelere yönelik portföy akımları açısından olumlu olabilecektir. Bu süreçte, Türkiye'nin risk primi ve döviz kuru oynaklığında ise ülkemize özgü faktörlerin de etkisiyle artış görülmüştür. Fiyat istikrarına odaklı sıkı para politikası ile koordineli olarak diğer ekonomi politikalarında atılmakta olan adımlarla parasal büyüklükler ve kredi büyümesinde sağlanacak yavaşlama, makrofinansal istikrarı destekleyerek risk primlerinde düşüşe neden olabilecektir.

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir. İktisadi faaliyette güçlü kredi ivmesiyle sağlanan hızlı toparlanmanın enflasyona ve dış dengeye yansımaları gözetilerek Ağustos ayı başından itibaren para politikasında aşamalı sıkılaştırma adımları atılmaya başlanmıştır. TCMB, fiyat istikrarı amacı doğrultusunda temel politika aracı olan 1 hafta vadeli repo ihale faiz oranını Eylül ve Kasım aylarında önemli ölçüde yükselterek parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiş; Kasım ayında şeffaflığı, öngörülebilirliği ve para politikasının etkinliğini artırmak amaçlarıyla likidite yönetimi operasyonel çerçevesinde değişikliğe giderek kısa vadeli fonlamanın tamamının politika faizinden yapılmasına karar vermiştir. Para politikasındaki belirgin sıkılaştırmanın yanı sıra, aktif rasyosu ve tüketici kredi vadelerinin yeniden düzenlemesi dâhil olmak üzere kredi piyasasını dengeleyecek politika adımları atılmıştır. Söz konusu aksiyonların krediler üzerindeki etkileri hızlı bir şekilde görülmüş, Haziran ayında yüzde 50'yi aşan 13 haftalık KEA ticari kredi büyümesinin yıllıklandırılmış Genel Değerlendirme 2 değeri, Eylül ayı itibarıyla yüzde 10'a gerilemiştir. Para politikasındaki sıkılaştırmaya BDDK düzenlemelerinin koordineli bir şekilde eşlik etmesi, kredi ivmesinin yavaşlaması ve aktarım kanalının etkin işleyişi açısından olumlu olarak değerlendirilmektedir.

Reel sektör firmalarının yurt içi ve yurt dışından kullandığı krediler ile tahvil ihraçlarını içeren finansal borçlarının GSYİH'ye oranı (finansal borçluluk oranı), 2020 yılı Ocak ayındaki yüzde 56 seviyesinden Ağustos ayı itibarıyla 13 puanlık artışla yüzde 69'a yükselmiştir. Bu dönemde, reel sektör borçluluğundaki artışta, salgının etkilerini azaltmak amacıyla kullanılan teşvikli kredilerdeki yükseliş belirleyicidir. Reel sektörün 2018 yılından beri süregelen YP borç azaltımı devam etmiş, 2019 yılı Ağustos ayında 307 milyar ABD doları olan ithalat borçları dâhil döviz cinsi yükümlülükleri 2020 yılı Ağustos ayı itibarıyla 295 milyar ABD dolarına gerilemiştir. YP borçluluğundaki düşüş döviz kurları üzerinde baskı yaratmış olsa da, reel sektörün kur oynaklıklarına karşı kırılganlığını azaltmıştır. Öte yandan, YP finansal borçluluk oranı YP kredilerde devam eden azalışa rağmen döviz kurundaki artışa bağlı olarak bir önceki yılın aynı ayına göre sınırlı yükselişle 2,1 puan artarak 2020 yılı Ağustos ayında yüzde 39'a yükselmiştir. Bununla birlikte reel sektör toplam finansal borçluluk oranının halen dünya ortalamasının gerisinde olduğu görülmektedir. Finansal koşullarda Ağustos ayından itibaren görülen sıkılaştırmanın önümüzdeki dönemde reel sektör borçluluk oranlarını sınırlaması beklenmektedir.

Salgın döneminde uygulanan kredi kampanyalarının etkisiyle hane halkı finansal yükümlülük büyümesi, hane halkı finansal varlık büyümesinden sınırlı bir şekilde daha yüksek gerçekleşmiştir. Son yıllarda gerileme eğiliminde olan hane halkı finansal kaldıraç oranı salgın döneminde yüzde 36 seviyesinde yataylaşmıştır. Diğer taraftan, Türkiye'de yüzde 15 civarında olan hane halkı borcunun GSYİH'ye oranı, GOÜ ortalamasının oldukça altında seyretmeye devam etmektedir.

Bu dönemde yoğun olarak gerçekleştirilen yapılandırma ve taksit öteleme uygulamaları bireylerin borç servis kapasitelerine ve firmaların nakit akışı döngülerine katkıda bulunarak bankacılık sektörünün aktif kalitesi görünümünü desteklemiştir. Ayrıca kredilerin yakın izleme ve TGA olarak sınıflandırılmasına yönelik geri ödemede gecikme sürelerini uzatan BDDK düzenlemesi, takip hesaplarına geçişin yanı sıra salgının aktif kalitesi ve kredi riski görünümünde ilave bozulmalara yol açma kapasitesini sınırlamış, böylelikle TGA bakiyesi Mevcut Rapor döneminde yataya yakın seyretmiştir. Kredilerde yaşanan güçlü artış ve iktisadi faaliyetteki hızlı toparlanma ile canlı kredi hacmi artmış, böylece TGA oranı 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yüzde 4,1 seviyesine gerilemiştir. Aktif kalitesi göstergelerindeki iyileşme, kredi artışının ölçek ve tür bazında genele yaygın olarak gerçekleşmesiyle tüm kredi kısımlarında gözlenmiştir. Önümüzdeki dönemde salgın kaynaklı belirsizliklerin ne yönde şekilleneceğinin yanı sıra fonlama imkânı ile finansal koşulların kredi büyümesi ve iktisadi faaliyet üzerindeki etkisinin, sektörün kredi riski görünümü açısından belirleyici olacağı değerlendirilmektedir.

Kredilerin yakın izleme ve TGA olarak sınıflandırılmasına yönelik düzenlemenin gelişimi, yapılandırılan veya ötelenen kredilerde geri ödeme vadelerinin yaklaşması ile kredi büyümesindeki yavaşlamaya bağlı olarak önümüzdeki dönemde TGA oranında artış gözlenebileceği öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekonomideki toparlanmanın katkısıyla TGA artışının makul düzeylerde kalması beklenmektedir.

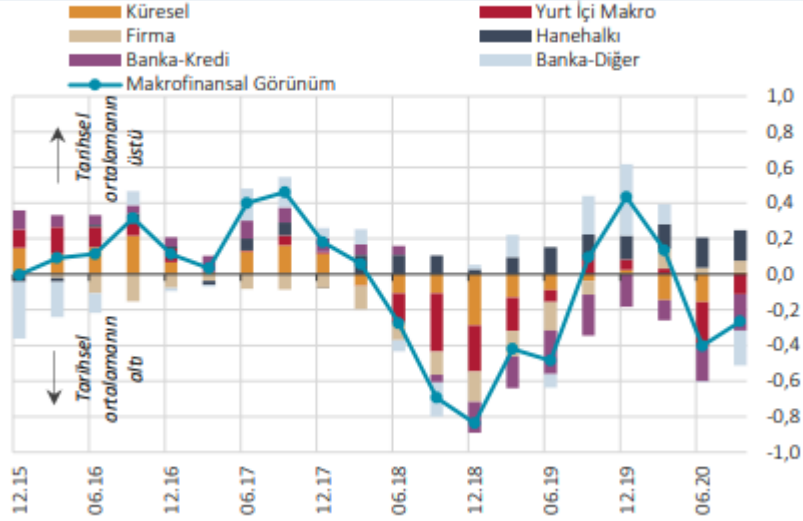
Kredilerde gözlenen hızlı artış mevduat büyümesiyle desteklenmiş ve sektörün kredi-mevduat oranı (K/M) yatay seyrini koruyarak 2020 yılı Ekim ayı itibarıyla yüzde 99 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesinin TL tarafta belirginleşmesi TL K/M oranındaki yukarı yönlü harekette etkili olmuştur. Zayıf seyreden YP kredi talebi ile YP mevduat tercihinin güçlenmesi, YP K/M oranında bir miktar gerilemeye yol açmıştır. 2020 yılı Ekim ayı itibarıyla TL ve YP K/M oranları sırasıyla yüzde 149 ve yüzde 57 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bankacılık sektörü dış borç çevirme oranı, ödeme takviminin yoğunlaştığı Nisan ve Mayıs aylarının ardından Mevcut Rapor döneminde de yüksek seyrini koruyarak 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yüzde 103 olarak gerçekleşmiştir. Son dönemde sendikasyon kredilerine ek olarak uluslararası kalkınma ve yatırım bankalarından elde edilen uzun vadeli fonlama kaynakları sektörün fonlama koşullarını desteklemiştir.

Mevcut Rapor döneminde bankacılık sektörü kârlılık göstergeleri kısmen yatay seyretmiştir. Salgının finansal piyasalar üzerindeki etkileri sonucu kârlılıkta kısa süreli dalgalanmalar gözlenmiştir. Son dönemde faiz oranlarında gerçekleşen artışın vade yapısına bağlı olarak ortalama mevduat fiyatlamasına daha hızlı yansımalarının, yavaşlayan kredi büyümesi ortamında kârlılık üzerinde düşürücü etkisi olabilecektir. Diğer taraftan, bankalarca temkinli bir yaklaşımla ayrılmış olan karşılıklar kârlılık üzerinde TGA artışı kaynaklı baskıyı sınırlandırabilecek, bankacılık sistemi aracılık maliyetlerinin azaltılmasına yönelik düzenlemeler ise bankacılık sistemi kârlılığını destekleyebilecektir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

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



Finansal İstikrar Raporu'nun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1). Destekleyici politika adımları ve teşviklerin etkisiyle, makrofinansal görünümdeki bozulma sınırlanmış ve gecikmeli etkilerle birlikte endeks üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullar yılın ilk yarısına kıyasla daha destekleyici bir konumda olmuş; yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen toparlanmayla bir miktar iyileşse de bunun enflasyon ve cari denge görünümüne yansımaları nedeniyle makrofinansal riskler önemini korumuştur. Önümüzdeki dönemde, fiyat istikrarı odaklı sıkı para politikası duruşu ve ilgili paydaşlarla koordinasyon içerisinde uygulamaya konulacak diğer politikalar makrofinansal istikrara yönelik riskleri sınırlayabilecektir.

### **Makroekonomik Genel Görünüm**

2020 yılı Mayıs ve Haziran aylarında hareket kısıtlamalarının dünya çapında gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirlerin etkisiyle, küresel iktisadi faaliyet beklentilerin üzerinde toparlanırken, belirsizlikler kısmen azalmıştır. Gelişmiş ülke ve GOÜ merkez bankaları çoğunlukla salgının olumsuz etkilerini gidermek için uyguladıkları genişleyici para politikası duruşunu Mevcut Rapor döneminde korumuştur. Küresel risk iştahının nispeten artması ile GOÜ tahvil piyasalarında net fon girişleri görülürken, hisse senedi piyasalarından fon çıkışları yerini Eylül ayı sonundan bu yana fon girişlerine bırakmıştır.

Salgının seyri, aşılma konusundaki gelişmeler ve salgına yönelik tedbirlerin süresine dair belirsizlikler ile politikaların manevra alanı kapasitesi, zayıf iktisadi faaliyet ve bankacılık sektörü kârlılık görünümü, artan kredi riskinin olası yansımaları, yüksek borçluluk seviyeleri ve

ani likidite şokları küresel finansal istikrar açısından kırılabilirlik unsurlarıdır. Bununla beraber, Küresel Finansal Kriz sonrası devreye alınan kapsamlı uluslararası reformlar, bankacılık sektörünün güçlendirilmiş sermaye ve likidite yapısı, merkez bankaları ve mali otoriteler tarafından uygulanan hızlı ve emsali görülmemiş büyüklükteki tedbirler, salgının ve salgına yönelik sosyal izolasyon tedbirlerinin finansal sektör üzerinde oluşturabileceği baskıyı sınırlamıştır.

Ulusal ve uluslararası otoritelerin işbirliğini güçlendirerek reform çalışmalarını kararlı biçimde sürdürmesi, finansal istikrarın korunması açısından önem arz etmektedir. Ülkemizde iktisadi faaliyeti ve istihdamı destekleyici tedbirlerin etkisiyle güçlü bir toparlanma gözlenmiştir. Salgını kontrol altına almak ve salgının finansal piyasalar üzerinden iktisadi faaliyete olumsuz etkilerini en aza indirmek amacıyla alınan çeşitli tedbir ve düzenlemeler, salgının seyrinin hafiflemesiyle birlikte tedrici olarak kaldırılmıştır. Küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesi, turizm faaliyetleri başta olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır.

Dış ticaret dengesindeki özellikle kredi ivmesi ile altın talebi kaynaklı bozulma ve turizm gelirlerinin düşük seviyesinin bir sonucu olarak cari işlemler açığında artış görülmüştür. Salgın dönemine özgü tedbirlerin kademeli şekilde kaldırılması ve parasal sıkılaştırmanın etkisiyle kredi büyümesinde başlayan dengelenme önümüzdeki dönemde cari işlemler açığını sınırlayabilecektir. Reel efektif döviz kurlarındaki gerilemenin ve ham petrol fiyatlarındaki düşük seviyelerin önümüzdeki dönemde cari işlemler dengesini destekleyen diğer unsurlar olması beklenmektedir.

### **5.3. 2020 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>4</sup>**

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

---

<sup>4</sup> Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.



Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2’lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2’lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen

talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur.

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH’de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesine gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

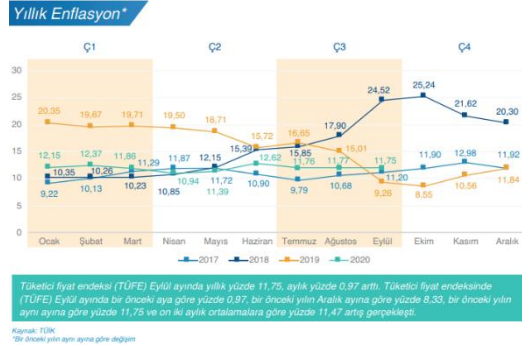
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	789.043	9.792	3,00	4,76
2019	4.320.191	52.316	753.693	9.213	0,90	6
2020*	3.534.638	-	527.133	-	1,30	6,71

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 arttı.  
Kümülatif olarak baktığımızda 3. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 arttı.

Kaynak: TÜİK  
\*Çeyrek sonu verisi.  
\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül’de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim’de 53,9, Kasım’da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül’deki %74,3’ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim’de %74,9 ve Kasım’da %75,3’e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım’da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül’de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül’deki %14,3’ten Ekim’de %18,2’ye, Kasım’da %23,1’e ulaşmıştır.



Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiştir. Bununla birlikte, piyasanın fonlamasını haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş ve geçen yılın aynı aya göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir. 2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır.

İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür. Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir.

### Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 19,5 azalarak 41.376 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 0,1 azalarak 95.368 oldu.

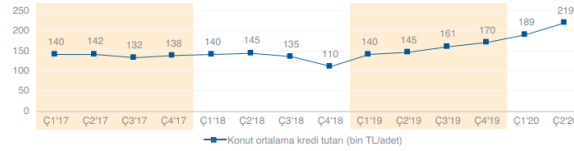
Kaynak: TÜİK  
İk. Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan evi alan kişilerin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi 2020 yılı Ağustos ayı sonu itibarıyla artış trendine girmiştir. 2020 yılı Ağustos ayı başında %0,75 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2020 yılı Ekim ayında %1,17 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2019 Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve 2020 Ağustos ayı itibarıyla %9,22 seviyesine gerileyen yıllık faiz oranı ise, 2020 yılı Ekim ayı sonunda %15,04 seviyesine yükselmiştir.

### Kullanılan Konut Kredisi

Dönem	C3'17	C4'17	C1'18	C2'18	C3'18	C4'18	C1'19	C2'19	C3'19	C4'19	C1'20	C2'20
Kullanılan kredi toplamı (milyon TL)	16.343	15.501	12.713	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230
Kullanılan kredi sayısı (adet)	123.674	112.592	90.788	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445

### Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2020 yılı 2. çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 33.230 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 2. çeyreğinde 219.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

2020 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 277 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2019 Eylül ayında %54,7 seviyesindeyken, 2020 yılı Eylül ayında %63,3'e yükselmiştir. Eylül 2020'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %22,9'dan %16,50'ye, yabancı mevduat bankalarının payı ise %16,2'den %11,2'ye düşmüştür. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2020 Eylül ayı itibarıyla %0,36 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 664,5 milyar TL seviyesinde seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m<sup>2</sup> olmuştur.

Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

İlk çeyreği 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. Bu yükseliş üçüncü çeyrek başında devam ederek Temmuz ayında 55.000 puan seviyesini geçmiş ancak Ağustos ayında BIST 100'e paralel bir biçimde sert bir düşüş yaşamıştır. Ancak bu düşüşe rağmen GYO endeksi Eylül ayında toparlanarak 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %4'lük bir artışla 52.047 seviyesinde kapatmıştır. 3. Çeyrek itibarıyla düşüş yaşayan BIST 100 endeksiyle kıyaslandığında GYO endeksindeki bu %4'lük artış önemlidir. Öte yandan işlem hacimlerinde ciddi bir artış olmasına rağmen yabancı yatırımcı oranının %17'den %16'ya çekilerek bu çeyrekte de azalmaya devam ettiğini görmekteyiz. Son iki çeyrekte yabancı yatırımcı oranının azalmasına rağmen endeks değerinin neredeyse 2 katına çıkması yabancı yatırımcıyı cezbedebilir. Yabancı yatırımcıların sektöre tekrar yatırım yapmaları mümkün olabilirse endeksin orta vadede çok daha hızlı bir ivme ile yükselmesini beklemek mümkündür. Yabancı yatırımcı ülke sırlamasında ilk 5 ülkenin aynı kaldığını ancak ABD'nin ilk sıradaki yerini Hollanda'ya bıraktığını görüyoruz. Birleşik Krallık, Bahreyn ve Kuveyt ilk 5 içerisinde yer alan diğer ülkeler olarak yer almaktadır. Bu çeyrekte de 33 adet GYO'nun temettü dağıtmadığını görmekteyiz. Bu durum uzun vadeli yatırımcıların GYO hisselerindeki kalış sürelerini kısaltma riski barındırmaktadır. Hisselerin kısa vadeli değer artışlarıyla getiri elde eden yatırımcıların uzun vadeli yatırım yapabilmeleri ancak GYO'ların uygulayacağı kalıcı ve sürdürülebilir temettü politikaları ile mümkün olacaktır.

## 5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 5.4.1 İstanbul İli<sup>5</sup>

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

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



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

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

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2.500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

<sup>5</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

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

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

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



#### 5.4.2. Eyüpsultan İlçesi<sup>6</sup>

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1936'da Fatih ve Beyoğlu ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km<sup>2</sup>'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2020 yılındaki ADNKS verilerine göre 405.845'tir.

Eyüpsultan İstanbul Metropoliten Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km<sup>2</sup>'lik geniş bir alana sahiptir.

Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropoliten alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.



Eyüpsultan İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüpsultan ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçalı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

<sup>6</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



Eski çağlardan beri bulunduğu konum itibariyle insan topluluklarının yaşamasına uygun ortamlar sunan bu coğrafyada Eyüpsultan İlçesi kırsal alanının payına düşen arkeolojik buluntular da vardır.

Eyüpsultan İlçesi'nin kırsal alanı kuzeybatıya, Karadeniz'e doğru uzanmaktadır. Kentsel alan engebeli bir yüzeyde yerleşmiş olmasına karşın Eyüpsultan'ın kırsal alanı fazla yüksek olmayan tepeler, sırtlar ve hafif düzlüklerden oluşmaktadır. Batı Yakası'nda su bölümü hattı', Doğu Yakası'na kıyasla, yakın olduğundan akarsular güneye, Haliç'e doğru akmaktadır. Eyüpsultan İlçesi'nin bu bölümü doğusundaki Sarıyer İlçesi ile birlikte İstanbul'un Kuzey Bandı'ndaki en önemli potansiyel dinlenme alanıdır.

Eyüpsultan İlçesi kentsel alanının topoğrafik yapısı engebelidir, % 30-40'ları bulan bir yapıdadır. Eğim oranları haritasından da izlendiği gibi Eyüpsultan İlçesi'nin kıyı bandını kapsayan % 0-5 eğimli alanlar, yerleşme açısından elverişli sayılabilecek %0-5 eğimli alanlar ve % 10-20 eğimli alanlar bulunduğu gibi doğal yapının ancak önlem alınarak yapılaşmaya olanak sağladığı % 20-30, % 30-40 ve % 40'ın üzerinde eğim yüzdelerine sahip alanlarda bulunmaktadır. Haliç doğal su yolu ile komşu konumda olan yerleşmenin kuzey, kuzeydoğu kısımlarında ve batıdaki bölümlerinde daha çok % 20-40 ve % 40+ eğim oranlarına sahip alanlar yer almaktadır. Güneyde ise eğim oranları genelde %20'nin altında kalmaktadır.

Merkezde yer alan ve kıyıya yakın olan Eyüpsultan Külliyesi ve kıyı ile bütünleşen yakın çevresi deniz kotuna yakındır. Merkezden ve kıyından içeriye doğru ilerledikçe topoğrafya yükselmektedir. Merkeze ışınsal yaklaşan ve kıyıya dik inen yollar alçalarak uzanan vadilere oturmaktadır. Bu vadilerin arasında Haliç'e doğru son derece güzel panoramik manzaraya hakim tepeler yer almaktadır. Ancak denize yönelen bu vadi ve tepelerin dışında farklı yönlerde birçok vadi ve tepe daha oluşmuştur.

Tepelerden en ünlüsü Haliç kıyısına koşut uzanan eski Bahariye Caddesi ile tarihi merkeze ışınsal yaklaşan İslambey Caddesi'nin oturduğu vadiler arasındaki tepedir. Tarihi Eyüpsultan Mezarlığı'nın sırtlarında Gümüşsuyu olarak anılan semtte yer alan ve halk arasında Piere Lotti Tepesi olarak bilinen bu tepenin konumu ve manzarası 19. yüzyılda İstanbul'a gelen yabancıları etkilemiş, seyahatnamelerde ve yabancı kaynaklarda yer bulmuştur. Ayrıca Zal Mahmut Paşa Camii'nin sırtlarında, kayıtlarda adı Amcazade Vakıf Arazisi olarak geçen, muhtemelen Mimar Sinan eseri olarak gösterilen Zal Mahmut Paşa Sarayı'nın olduğu arazi de tarihi yapı kalıntıları içindeki ağaçları ve Haliç manzarası ile Eyüpsultan'ın hemen ilk bakışta seçilen tepesidir.

Eyüpsultan merkez yerleşmesinin ana ulaşım aksları vadi tabanlarına oturan yollardır. Ticaret birimleri ile yoğun konut alanları bu akslar çevresinde yer almıştır. Ancak vadiler yerleşmek için yeterli alan sunmadığından yapılaşma vadilerin her iki yakasında eğimli yamaçlarda devam etmektedir. Eğimin fazla oluşu nedeni ile çok katlı, yüksek yoğunluklu yapılaşma ana aksların çevresinde sınırlı kalmakta, eğimli yamaçlarda genelde daha az katlı yapılaşma görülmektedir.

Düğmeciler Caddesi referans noktası olarak ele alınırsa yerleşme üç bölgeye ayrılmış olur. Birinci bölge (A bölgesi), caddenin kuzeydoğusunda yer alan Silahtarağa, İslambey mahalleleriyle doğusunda bulunan Eyüpsultan merkez kesiminden oluşmaktadır. İkinci bölge (B bölgesi) sözkonusu caddenin bulunduğu çevre olan Düğmeciler ile Rami Cuma, Rami Yeni ve Topçular mahalleleridir. Üçüncü bölge (C bölgesi) ise caddenin güneyinde kalan Nişanca ve Defterdar mahalleleridir.

Rami Cuma Bölgesi'nin kuzey kısımlarındaki İslambey Mahallesi genelde düz alanlar üzerinde yer almakta ve burada 5-6 katlı yapılar bulunmaktadır. Eğimli alanlarda (%20-40) ise 1-2 katlı yapıların konumlandığı görülmektedir. Alanın kuzeydoğu kıyılarında bulunan Silahtarağa Mahallesi ise %40'lara varan eğimden dolayı 1-2 katlı konutların yer aldığı bir bölgedir.

Rami-Topçular Bölgesi'nin sanayiden ticarete dönüşen bölgelerinde kat adetleri yükselmeye başlamıştır. Yerleşme dokusu ızgara sistemde olup eğim açısından en uygun yerleşilebilecek düzlük alanlardan oluşmaktadır. Düğmeciler Mahallesi 1-2 katlı konutların bulunduğu planlı alandan meydana gelmiştir. Nişanca bölgesinde genelde topoğrafya düz, yapılaşma yüksek yoğunlukludur. Tarihi dokunun bulunduğu bölgelerde, göreceli olarak, yapılaşma yoğunluğu düşüktür.

Tarihi merkezde mezarlıkların bulunduğu bölge düzlükten başlamakta, yamaçlara tırmanmakta, %40+ eğimli alanlarda devam etmektedir. Silahtarağa Bölgesi'ndeki Pierre Loti Tepesi'nin de bulunduğu bölgeye kadar mezarlık alanları uzanmaktadır. Ayrıca yerleşmenin güneyinde de mezarlıklar bulunmaktadır.

Yerleşmede yoğunluk, eğim kriterine göre Silahtarağa'da (alanın kuzeydoğu kısımları) 1-200 ki/ha, 201-400 ki/ha yoğunluklu konut alanları, %40+ eğimli alanlarda yeşil alan, mezarlıklar ve benzeri kullanımlar, güneyde ve kıyı kesimlerinde 1-200 ki/ha ve 201-400 ki/ha yoğunluklu alanlar şeklinde dağılım göstermektedir. Düğmeciler ile İslambey Caddeleri arasında (%0-10) eğimli düzlük alanlarda ızgara sistemdeki dokuda 401-600 ki/ha ve 601-800 ki/ha yoğunlukta konut alanları yer almaktadır.

## BÖLÜM 6

## DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

Rapora konu parselin değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bölgede yeterli sayıda emsal olması sebebi ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kullanılamamış, değer tespiti tek yöntem kullanılarak tespit edilmiştir.

### 6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

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

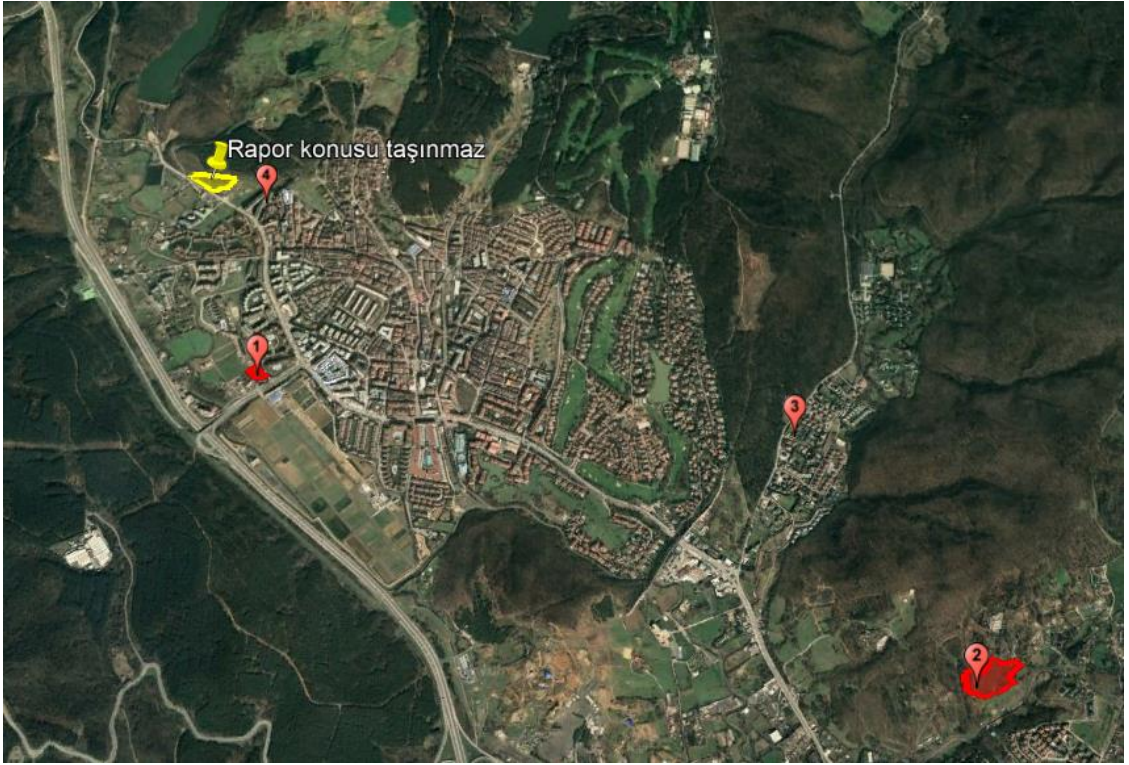
Rapor konusu parselin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

#### Arsa Emsal Araştırmaları:

Emsal No	Konum	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi (m <sup>2</sup> )	Niteliği	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları (Emsal)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
1	Göktürk Mahallesi 212 Ada 1 Parselde konumlu	2.649,60	360,00	Arsa	Konut Alanı	1,10	5.400.000,00	15.000,00	Sahibinden (532 695 29 16)
2	Göktürk Mahallesi	700,00	700,00	Arsa	Konut Alanı	1,10	8.250.000,00	11.785,71	Star Emlak (533 662 32 53)
3	Göktürk Mahallesi, yeni planlanan projelere yakın mesafede konumlu	3.500,00	3.500,00	Arsa	Konut Alanı	1,10	40.000.000,00	11.428,57	İnfo Gayrimenkul (542 625 21 22)
4	Göktürk Mahallesi, 128 Ada 1 Parselde konumlu	4.462,78	4.462,78	Arsa	Konut Alanı	~ 1,50	53.750.000,00	12.044,00	Emlak Yönetim ihalesi sonucu satılmıştır.
5	Göktürk Mahallesi	1.325	1.325	Arsa	Konut Alanı	0,50	12.200.000,00	9.208,00	Zer Gayrimenkul (536 696 60 45)

Bölgede emlak pazarlama firmaları arasındaki rekabetten dolayı emlak pazarlama firmaları bazı emsallerin ada parsel bilgilerini tarafımızla paylaşmaktan imtina etmişleridir. 5 No.lu emsale ait bilgiler emlak pazarlama firmalarının beyanları doğrultusunda tabloda sunulmuştur.

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile yakın özelliklere sahip 5 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Bu emsallerden ilk üçü rapora konu taşınmaz ile aynı imar fonksiyonu ve yapılaşma şartlarına sahiptir. 4 Nolu ihale sonucu satılan emsal yapılaşma şartları bakımından avantajlı, geometrisi bakımından oldukça dezavantajlıdır. 5 Nolu emsalin yapılaşma şartları emsal taşınmaza göre dezavantajlı olup konum tespiti yapılamamıştır. Bu emsal bilgileri ışığında, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların 4 adetinin rapor konusu parselde göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsallerden 4 adetinin verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

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

Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi (m <sup>2</sup> )	İmar Lejantı	Yapılaşma Şartları (Emsal)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Büyükük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Hisseli Olma/Tam Mülkiyet	Parsel Geometri Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	2.649,60	360,00	Konut	1,10	5.400.000,00	15.000	10%	13.500,00	-15%	-5%	10%	0%	0%	12.150,00
Emsal 2	700,00	700,00	Konut	1,10	8.250.000,00	11.786	5%	11.196,43	-10%	15%	0%	5%	0%	12.316,07
Emsal 3	3.500,00	3.500,00	Konut	1,10	40.000.000,00	11.429	0%	11.428,57	-5%	15%	0%	0%	0%	12.571,43
Emsal 4	4.462,78	4.462,78	Konut	1,50	53.750.000,00	12.044	0%	12.044,06	-5%	5%	0%	10%	-20%	10.839,66
<b>Ortalama Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>														<b>~ 12.000,-</b>

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

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
197	1	10.673,60	Konut Alanı	12.000,00	<b>128.083.200,00</b>

## **6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş**

### **6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler**

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 197 ada ve 1 parselin değerine bölgede yeterli sayıda emsal veri bulunması sebebiyle tek yöntem olan “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile ulaşılmış olup 128.083.200,-TL hesap ve takdir edilmiştir.

### **6.2.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler**

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bir adet 2 katlı yapı bulunmakta olup halihazırda üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemektedir.

### **6.2.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde satış kabiliyetini/devredilebilirliğine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkulün devri mümkündür.

### **6.2.4. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş**

Rapora konu parsel tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma, ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belge bulunmamaktadır.

28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## **BÖLÜM 7**

## **DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC**

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi sınırlarındaki 197 ada 1 no.lu parseldir.

Rapor konusu parselin bulunduğu yer, konumu, civarı, teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, parselin cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsel için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değer aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	<b>TL</b>	<b>USD</b>
<b>Parselin KDV Hariç Toplam Değeri</b>	128.083.200,00	15.871.524,16
<b>Parselin KDV Dahil Toplam Değeri</b>	151.138.176,00	18.728.398,51

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 8,07 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

### **RAPORU HAZIRLAYANLAR**

<b>DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>
<b>Kemal AYDIN</b> (SPK Lisans No: 410614)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜR MEN</b> (SPK Lisans No:401437)

### **EKLER**

- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örneği ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri