

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2020



Halkalı Mahallesi'nde Konumlu 19 Adet Parsel
Küçükçekmece / İSTANBUL

2020/0450

06.11.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 06.11.2020 tarihinde, 2020/0450 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS, 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 değerleme 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 değerleme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	03.11.2020
RAPOR TARİHİ	06.11.2020
RAPOR NO	2020/0450
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Halkalı Mahallesi, Halkalı İstasyon Caddesi civarında konumlu 19 Adet Parsel Küçükçekmece / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Ref: 892/1 : 41.0183° , 28.7724°
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki parsellerin TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 3.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmazların 01.11.2019-06.02.2020-25.06.2020 Tasdik Tarihli Halkalı Mahallesi Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel İle 853 Ada 6, 7 Ve 8 Parseller) Ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 3.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin güncel piyasa değerinin ve güncel kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Değeri	1.666.676.417,50	196.774.075,27
Taşınmazların KDV Dâhil Değeri	1.966.678.172,65	232.193.408,81

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 8,47- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın 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.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	10
3.1.	Çevre ve Konum	10
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	12
3.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	13
3.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	14
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler .	17
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	17
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	17
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	19
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	19
3.6.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	19
3.7.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	19
3.8.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	19
3.9.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	19
3.10.	Gayrimenkuller ile ilgili Fiziksel Bilgiler	19
3.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	22
BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	23
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	23
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	23

4.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	24
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	25
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	26
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	28
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	28
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	30
5.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	33
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	39
5.4.1	İstanbul İli.....	39
5.4.2.	Küçükçekmece İlçesi	41
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	45
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti.....	45
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Kira Değeri Tespiti	48
6.3.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	50
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	50
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	55
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	55
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	55
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	55
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	55
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	57

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 06.11.2020 tarihinde 2020/0450 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 853/9, 881/2, 883/3, 883/4, 885/1, 885/2, 885/3, 887/1, 888/1, 888/2, 889/1, 891/1, 892/1, 894/1, 895/1, 896/1, 898/1, 899/1 ve 1462/2 no.lu ada/parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği piyasa rayiç ve kira değerlerinin 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 Doruk PARS ve sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 06.11.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 853/9, 881/2, 883/3, 883/4, 885/1, 885/2, 885/3, 887/1, 888/1, 888/2, 889/1, 891/1, 892/1, 894/1, 895/1, 896/1, 898/1, 899/1 ve 1462/2 no.lu ada/parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği piyasa rayiç ve kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Çevre ve Konum

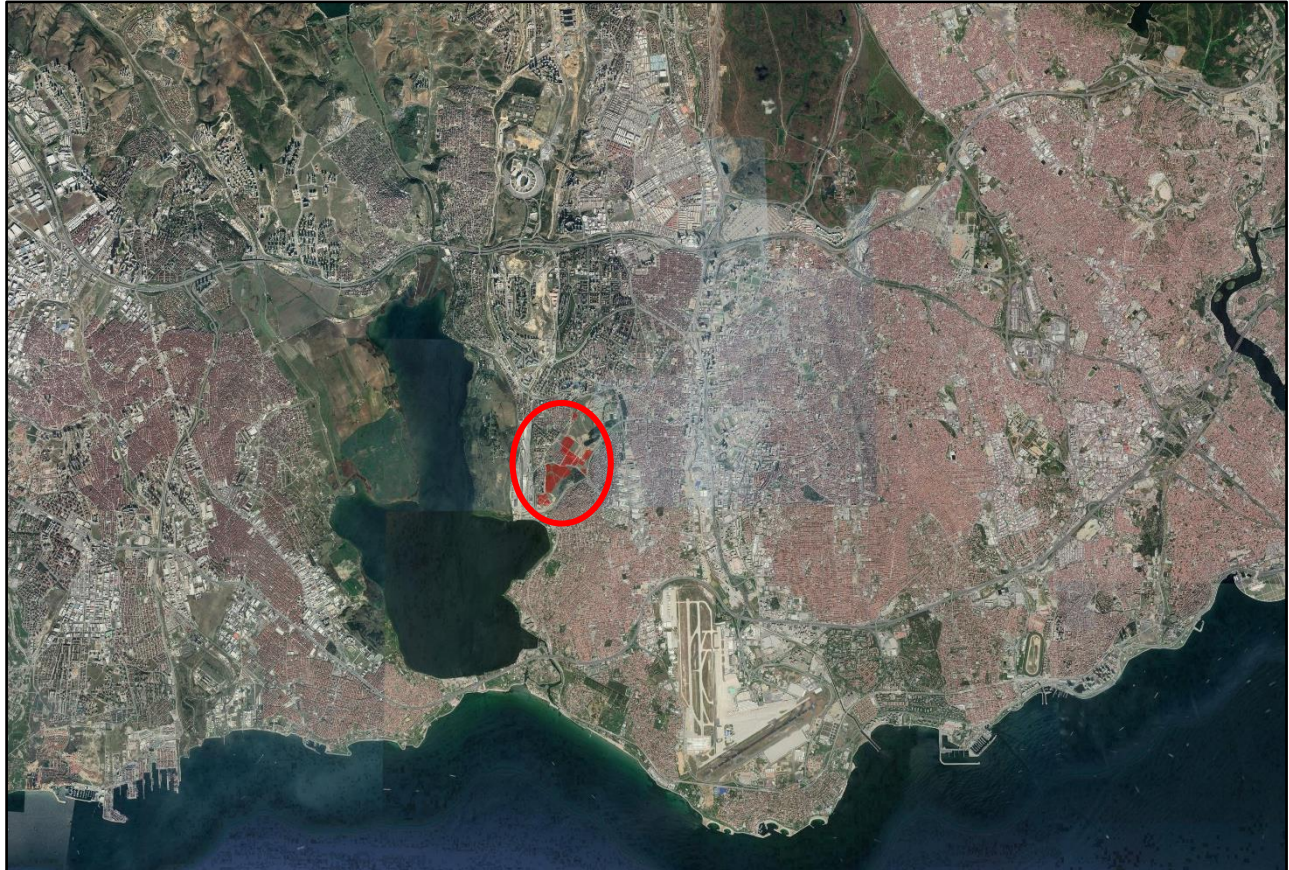
Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 853/9, 881/2, 883/3, 883/4, 885/1, 885/2, 885/3, 887/1, 888/1, 888/2, 889/1, 891/1, 892/1, 894/1, 895/1, 896/1, 898/1, 899/1 ve 1462/2 no.lu ada/parsellerdir.

Taşınmazlar tapu kayıtlarına göre Halkalı Mahallesi'nde kayıtlı olup ilgili idaresinde büyük bölümü Halkalı Merkez Mahallesi'nde ve kısmen de İstasyon Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Halkalı Merkez Mahallesi'nin güneyinde İnönü ve Söğütlüçeşme Mahalleleri, kuzeyinde Atakent Mahallesi, batısında İstasyon Mahallesi ve doğusunda Bağcılar İlçesi bulunmaktadır.

Rapora konu parsellerin bulunduğu bölgeye; Halkalı İstasyon Caddesi üzerinden ulaşılmaktadır. Turgut Özal Bulvarı'ndan, TCDD Halkalı İstasyonu'na ulaşım Halkalı İstasyon Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Konu taşınmaz, Halkalı İstasyon Caddesi'nin güneyinde yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde İstanbul Sebahattin Zaim Üniversitesi, Mehmet Akif Ersoy Göğüs Kalp Damar Cerrahisi Eğitim Araştırma Hastanesi, Acıbadem Mehmet Ali Aydınlar Üniversitesi Atakent Hastanesi ve TCDD Halkalı Tren İstasyonu yer almaktadır. Ayrıca yakın çevrede nitelikli konut projeleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Parsellerin konumlu olduğu bölge Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 38 km., İstanbul Havalimanına yaklaşık 37 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 28 km. Avrasya Köprüsü'ne 27 km. ve D100 Karayolu'na 9 km. mesafededir.





1462 Ada 2 no.lu parselin konumu Küçükçekmece Kent Rehberi üzerinden tespit edilmiş olup parsel harita üzerine yaklaşık olarak işaretlenmiştir.

3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İli : İstanbul
İlçesi : Küçükçekmece
Mahallesi : Halkalı
Niteliği : Arsa
Maliki : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m2)	Hissesi	Hissesine Düşen Yüzölçümü (m2)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
1	853	9	8.428,50	672187/842850	6.721,87	158	15705	18.6.2018	22133
2	881	2	39.819,88	1/1	39.819,88	158	15713	18.6.2018	22133
3	883	3	6.545,56	1/1	6.545,56	158	15717	18.6.2018	22133
4	883	4	8.160,22	1/1	8.160,22	158	15718	18.6.2018	22133
5	885	1	9.006,52	1/1	9.006,52	158	15720	18.6.2018	22133
6	885	2	12.448,06	1/1	12.448,06	158	15721	18.6.2018	22133
7	885	3	25.418,85	1/1	25.418,85	15(*)	15722	18.6.2018	22133
8	887	1	10.633,71	1/1	10.633,71	158	15724	18.6.2018	22133
9	888	1	10.500,84	1/1	10.500,84	158	15725	18.6.2018	22133
10	888	2	10.514,03	1/1	10.514,03	158	15726	18.6.2018	22133
11	889	1	7.800,65	1/1	7.800,65	158	15727	18.6.2018	22133
12	891	1	13.642,36	1/1	13.642,36	158	15730	18.6.2018	22133
13	892	1	56.743,91	1/1	56.743,91	158	15731	18.6.2018	22133
14	894	1	47.177,49	1/1	47.177,49	158	15733	18.6.2018	22133
15	895	1	10.146,25	1/1	10.146,25	158	15734	18.6.2018	22133
16	896	1	10.261,75	1/1	10.261,75	158	15735	18.6.2018	22133
17	898	1	10.500,80	1/1	10.500,80	158	15738	18.6.2018	22133
18	899	1	25.196,03	1/1	25.196,03	158	15740	18.6.2018	22133
19	1462	2	4.698,89	1/1	4.698,89	163	16184	11.8.2020	28186

(*) Taşınmazın cilt numarası tapu kaydında sehven 15 olarak yazılmış olup cilt numarası 158'dir.

853 Ada 9 no.lu parselin diğer hissedarları rapor eklerindeki tapu kayıt belgelerinde detaylı olarak sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 06.11.2020 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Tüm parseller üzerinde müştereken;		Tarih	Yevmiye
Beyan	Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler le Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.	14.7.2017	25229
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	27.2.2018	6964
899 Ada 1 Parsel üzerinde;		Tarih	Yevmiye
Beyan	Orta Öğretim Alanı 02/02/2005 Yev:1211	2.2.2005	1211
Beyan	Kültür Hizmet Alanıdır.	-	-
Beyan	301,57 m ² 'lik kısımda TEDAŞ lehine irtifak hakkı vardır	6.8.2010	10335
Beyan	Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla Hazineye iade edilecektir. 28/05/2004 Yev:6311	28.5.2004	1211
Beyan	Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla Hazineye iade edilecektir. 28/05/2004 Yev:6311	28.5.2004	6311

Muhdesat Bilgileri
Küçükçekmece Belediyesi Harita Md.'nün 15/06/1998 tarih 1516 sayılı yazıları ile bu taşınmaz üzerindeki binanın biri Hüseyin Boyacıoğlu diğeri Hasan Boyacıoğluna aittir. 15/06/1998 sayı:940
K.çekmece Belediyesi Harita Md.'nün 15/06/1998 tarih 1516 sayılı yazıları ile bu taşınmaz üzerindeki binanın biri Hüseyin Boyacıoğluna diğeri Hasan Boyacıoğluna aittir. 15/06/1998 sayı:950

Taşınmazların tapu kayıtlarında, beyanlar hanesinde yer alan “Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.” beyan kaydı, parsellerin Maliye Hazinesi'ne kayıtlıyken T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetine geçmesi sebebiyle düşülmüş olup mevcut durumda taşınmazın mülkiyeti 18.06.2018 tarih 22133 yevmiye no.lu satış işlemiyle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

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

899 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan “301,57 m²'lik kısımda TEDAŞ lehine irtifak hakkı vardır.” beyan kaydı altyapı hizmetleri için olup taşınmazın devredilebilirliği üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

899 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan “Kültür Hizmet Alanıdır.” ve “Orta Öğretim Alanı” eski imar planı doğrultusunda alınmış notlar olup beyan kayıtlarının taşınmazların devredilebilirliği üzerine etkisi bulunmamaktadır.

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

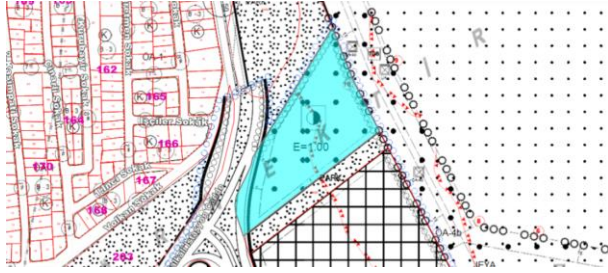
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü rapor konusu parsellerin konumlu olduğu bölgede planların, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılması sebebiyle plan bilgisini tarafımızla paylaşmaktan imtina etmiş olup onaylı plan paftaları müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den temin edilmiştir. Rapor konusu parseller, 01.11.2019-06.02.2020-25.06.2020 Tasdik Tarihli Halkalı Mahallesi Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel İle 853 Ada 6, 7 Ve 8 Parseller) Ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nı kapsamında kalmaktadırlar. Parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

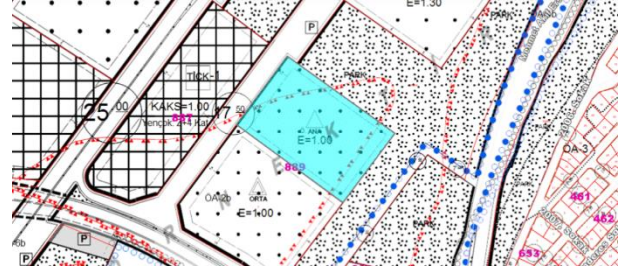
Plan ve plan notlarına göre parsellerin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir. Plan notlarının tamamı rapor eklerinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Tapu Kaydına Göre Niteliği	01.11.2019-06.02.2020-25.06.2020 Tasdik Tarihli Plan	
					İmar Fonk.	Yapılaşma Şartları
1	853	9	8.428,50	Arsa	Resmî Kurum Alanı	Emsal:1,00
2	881	2	39.819,88	Arsa	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
3	883	3	6.545,56	Arsa	Özel Eğitim Alanı (İlkokul)	Emsal:1,00
4	883	4	8.160,22	Arsa	Resmî Kurum Alanı	Emsal:1,00
5	885	1	9.006,52	Arsa	Özel Eğitim Alanı (Lise)	Emsal:1,00
6	885	2	12.448,06	Arsa	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal:1,30
7	885	3	25.418,85	Arsa	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
8	887	1	10.633,71	Arsa	TİCK-1	KAKS:1,00 Yençok: Z+4
9	888	1	10.500,84	Arsa	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal:1,30
10	888	2	10.514,03	Arsa	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal:1,30
11	889	1	7.800,65	Arsa	Özel Eğitim Alanı (Anaokulu)	Emsal:1,00
12	891	1	13.642,36	Arsa	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
13	892	1	56.743,91	Arsa	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
14	894	1	47.177,49	Arsa	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
15	895	1	10.146,25	Arsa	Özel Eğitim Alanı	Emsal:1,00
16	896	1	10.261,75	Arsa	TİCK-1	KAKS:1,00 Yençok: Z+4
17	898	1	10.500,80	Arsa	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
18	899	1	25.196,03	Arsa	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
19	1462	2	4.698,89	Arsa	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal 1,00

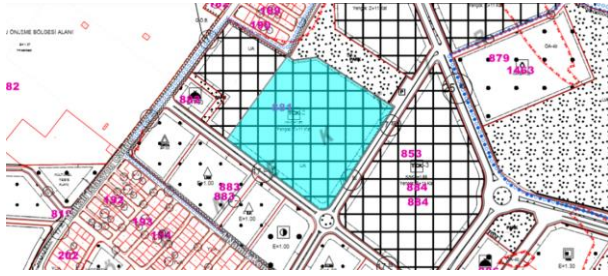
Rapor konusu taşınmazın onaylı plan paftaları Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilmiş olup Küçükçekmece Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden ve Küçükçekmece Kent Rehberi üzerinden şifahi olarak ayrıca incelenmiştir. Onaylı plan paftaları rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuş olup aşağıda parsellerin kent rehberi üzerinden alınan plan görselleri sunulmuştur.



853 Ada 9 Parsel



889 Ada 1 Parsel



881 Ada 2 Parsel



883 Ada 3 Parsel



883 Ada 4 Parsel



885 Ada 1 Parsel



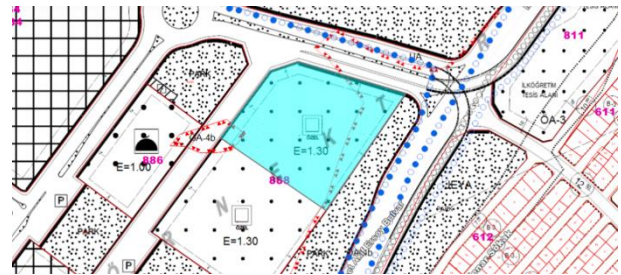
885 Ada 2 Parsel



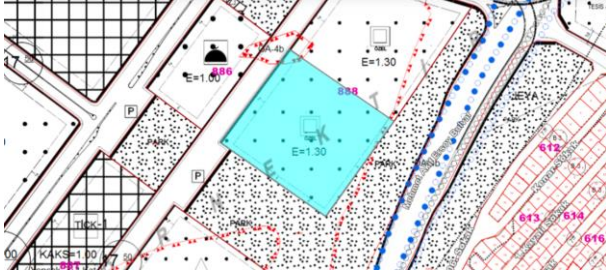
885 Ada 3 Parsel



887 Ada 1 Parsel



888 Ada 1 Parsel



888 Ada 2 Parsel



891 Ada 1 Parsel



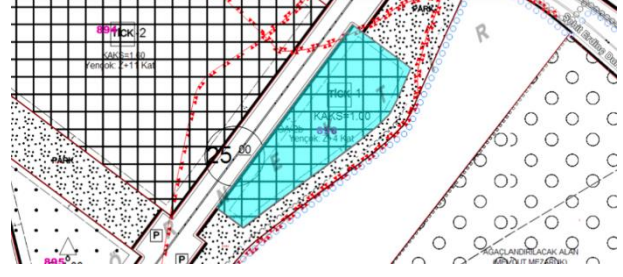
892 Ada 1 Parsel



894 Ada 1 Parsel



895 Ada 1 Parsel



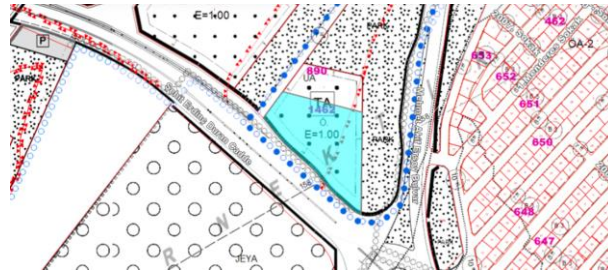
896 Ada 1 Parsel



898 Ada 1 Parsel



899 Ada 1 Parsel



1462 Ada 2 Parsel

(Eski 890 Ada 1 Parselin ifraz işlemiyle oluşan parsel)

3.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

- Rapor konusu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 14.07.2017 tarih ve 25229 yevmiye nolu satış işlemi ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetine geçmiştir.
- Rapora konu parsellerin mülkiyeti T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken 18.06.2018 tarih ve 22133 yevmiye nolu satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsellere ilişkin son üç yıl içerisindeki imar planındaki değişimler aşağıda özetlenmiştir.

- Rapor konusu taşınmazlar 22.06.2005-11.04.2007-23.06.2008-17.01.2014-16.05.2014-14.07.2015-18.10.2015-18.10.2016-13.01.2017 15.08.2017 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatları kapsamında eski 808 ada 1 parseli “Kısmen Üniversite Alanı, Kısmen Teknoloji Geliştirme Bölgesi Kısmen Yol Alanında”, daha eski 853 ada 6 parsel iken “Üniversite Alanı” lejjantında kalmakta olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Değerleme konusu parseller eski 808 ada 1 parsel ile 853 ada 6 parselin 08.04.2016 tarihinde 3194 No.lu İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuş ve 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye numarası ile tapuya tescil edilmiştir. Taşınmaz 22.06.2005 - 15.08.2017 - 26.02.2018 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Kapsamında Kalmakta İken, İstanbul İdare Bölge Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesi tarafından 2019/702 Esas ve 2019/1441 Karar Nolu mahkeme kararı ile 1/1000 ölçekli plan iptal edilmiştir.
- Hâlihazırda 01.11.2019-06.02.2020-20.06.2020 Tasdik Tarihli Halkalı Mahallesi Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel İle 853 Ada 6, 7 Ve 8 Parseller) Ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Mevcut plan koşullarının, Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planında imar fonksiyonlarında değişiklik yapılmamış olup, kat yüksekliği: en çok 14 kat iken, mevcut imar planında kat yüksekliği en çok 11 kata düşürülmüştür.

Sıra No	Ada No	Parsel No	01.11.2019 Tasdik Tarihli Plan		06.02.2020 Tasdik Tarihli Plan		25.06.2020 Tasdik Tarihli Plan	
			İmar Fonk.	Yapılaşma Şartları	İmar Fonk.	Yapılaşma Şartları	İmar Fonk.	Yapılaşma Şartları
1	853	9	Resmi Kurum	Emsal:1,00	Resmi Kurum Alanı	Emsal:1,00	Resmi Kurum Alanı	Emsal:1,00
2	881	2	TİCK-4	KAKS:1,60 Yençok:14K	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
3	883	3	Özel İlkokul	Emsal:1,00	Özel Eğitim Alanı (İlkokul)	Emsal:1,00	Özel Eğitim Alanı (İlkokul)	Emsal:1,00
4	883	4	Resmi Kurum	Emsal:1,00	Resmi Kurum Alanı	Emsal:1,00	Resmi Kurum Alanı	Emsal:1,00
5	885	1	Özel Lise	Emsal:1,00	Özel Eğitim Alanı (Lise)	Emsal:1,00	Özel Eğitim Alanı (Lise)	Emsal:1,00
6	885	2	Özel Sosyal Tesis	Emsal:1,30	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal:1,30	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal:1,30
7	885	3	TİCK-4	KAKS:1,60 Yençok:14K	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
8	887	1	TİCK-2	KAKS:1,00 Yençok:4K	TİCK-1	KAKS:1,00 Yençok: Z+4	TİCK-1	KAKS:1,00 Yençok: Z+4
9	888	1	Özel Sağlık	Emsal: 1,30	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal:1,30	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal:1,30
10	888	2	Özel İlkokul	Emsal: 1,00	Özel Eğitim Alanı (İlkokul)	Emsal:1,00	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal:1,30
11	889	1	Özel Anaokulu	Emsal:1,00	Özel Eğitim Alanı (Anaokulu)	Emsal:1,00	Özel Eğitim Alanı (Anaokulu)	Emsal:1,00
12	891	1	TİCK-3	KAKS:1,60 Yençok:12K	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
13	892	1	TİCK-3	KAKS:1,60 Yençok:12K	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
14	894	1	TİCK-3	KAKS:1,60 Yençok:12K	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
15	895	1	TİCK-3	KAKS:1,60 Yençok:12K	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11	Özel Eğitim Alanı	Emsal:1,00
16	896	1	TİCK-1	KAKS:1,00 Yençok:2K	TİCK-1	KAKS:1,00 Yençok: Z+4	TİCK-1	KAKS:1,00 Yençok: Z+4
17	898	1	Özel Sağlık	Emsal:1,30	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal:1,30	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
18	899	1	TİCK-3	KAKS:1,60 Yençok:12K	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11	TİCK-2	KAKS:1,60 Yençok: Z+11
19	1462	2	Özel Teknik Altyapı	-	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal 1,00	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal 1,00

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

- Eski 808 ada 1 parsel ile 853 ada 6 parsel 06.06.2018 tarih ve 20861 numaralı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca ifraz işlemi sonucunda rapor konusu taşınmazlar tapuya tescil edilmiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

3.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu gayrimenkullerin plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

3.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

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

Taşınmazlar 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; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 853/9, 881/2, 883/3, 883/4, 885/1, 885/2, 885/3, 887/1, 888/1, 888/2, 889/1, 891/1, 892/1, 894/1, 895/1, 896/1, 898/1, 899/1 ve 1462/2 no.lu ada/parsellerin, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.10. Gayrimenkuller ile ilgili Fiziksel Bilgiler

- **853 Ada 9 no.lu parsel**, 8.428,50 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üçgen benzeri geometrik şekle sahip olup iki kenarının da yollara cephesi mevcuttur. Parselin sınırlarını tel çit ve bir kısmı tahta panellerle ile belirlenmiştir. Parsel üzeri doğal bitki örtüsü kaplıdır. Parsel kuzeyden güneye doğru eğimli ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **881 Ada 2 no.lu parsel**, 39.819,88 m² yüzölçümüne sahiptir. Kare benzeri geometrik şekle sahip olup güneybatı cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel eğimsiz ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzeri doğal bitki örtüsü kaplıdır.

- **883 Ada 3 no.lu parsel**, 6.545,56 m² yüzölçümüne sahiptir. Dikdörtgen benzeri geometrik şekle sahip olup kuzeydoğu ve güneybatı cephelerinden yola cephesi bulunmaktadır. Parselin sınırları kısmen tel çit ile belirlenmiştir. Parsel eğimsiz ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzeri doğal bitki örtüsü kaplıdır.
- **883 Ada 4 no.lu parsel**, 8.160,22 m² yüzölçümüne sahiptir. Dikdörtgen benzeri geometrik şekle sahip olup güney cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. Parselin sınırları kısmen tel çit ile belirlenmiştir. Parsel eğimsiz ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzeri doğal bitki örtüsü kaplıdır.
- **885 Ada 1 no.lu parsel**, 9.006,52 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel dikdörtgen benzeri geometrik şekle sahip olup bir kenarının da yollara cephesi mevcuttur. Parsel eğimsiz ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzeri doğal bitki örtüsü kaplıdır. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir çit, tel vb. unsur bulunmamaktadır.
- **885 Ada 2 no.lu parsel**, 12.448,06 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel kare benzeri geometrik şekle sahip olup yola iki cephesi bulunmaktadır. Parsel, şantiye sahası olarak kullanılmakta olup parsel tesfiyesi yapılmış, zemin betonu dökülmüş üstünde konteynerlar bulunmaktadır. Parselin sınırları çitle çevrilidir.
- **885 Ada 3 no.lu parsel**, 25.418,85 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel düzgün yamuk benzeri geometrik şekle sahip olup Şht. Erdiç Duran Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Parsel eğimsiz ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Parselin bir kısmı sac panellerle ve bir kısmı tel çitlerle kapalıdır.
- **887 Ada 1 no.lu parsel**, 10.633,71 m² yüzölçümüne sahiptirler. Parsel dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahip olup Şht. Erdiç Duran Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Parsel, şantiye sahası olarak kullanılmakta olup parsel tesfiyesi yapılmış, zemin betonu dökülmüş üstünde konteynerlar bulunmaktadır. Parselin sınırları çitle çevrilidir.
- **888 Ada 1 no.lu parsel**, 10.500,84 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel dikdörtgen benzeri geometrik şekle sahip olup bir kenarının da yollara cephesi mevcuttur. Parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen kısmi ağaçlar bulunmaktadır.

- **888 Ada 2 no.lu parsel**, 10.514,03 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel kare benzeri geometrik şekle sahip olup kenarının yola cephesi yoktur. Parselin bir kısmı eğimli bir kısmı engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin üzeri doğal bitki örtüsü kaplı olup ayrıca parsel üzerine inşaat malzemeleri ve atık malzemeler yığılı vaziyettedir. Parselin sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- **889 Ada 1 no.lu parsel**, 7.800,65 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel dikdörtgen benzeri geometrik şekle sahip olup kenarının yola cephesi yoktur. Parsel engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- **891 Ada 1 no.lu parsel**, 13.642,36 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel düzgün yamuk benzeri geometrik şekle sahip olup parselin kenarı Şht. Erdiñç Duran caddesine cephesi ve bu cephe ağaçlarla sınırlandırılmıştır. 1437. Sokağa bulunan cephesinde taş bloklarla sınırlandırılmıştır. Parsel engebeli ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **892 Ada 1 no.lu parsel**, 56.743,91 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel amorf yapıda olup parselin 1437.sokağa cephesi bulunmaktadır. Parsel engebeli ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmakla birlikte 1437.sokağa olan cephede yol kenarında yarım metrelik beton duvar vardır.
- **894 Ada 1 no.lu parsel**, 47.177,49 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel kendine özgü bir geometrik şekle sahip olup parsel Şht. Erdiñç Duran caddesine cephesi ve bu cephe beton duvar ve demir çitlerle sınırlandırılmıştır. Parsel engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde tek katlı eski bir yapı bulunmaktadır.
- **895 Ada 1 no.lu parsel**, 10.146,25 m² yüzölçümüne sahiptirler. Parsel üçgen benzeri geometrik şekle sahip olup parselin 3 yola cephesi bulunmamaktadır. Parsel üzeri kısmen doğal bitki örtüsü, kısmen toprak zemin kaplıdır. Parsel eğimsiz ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **896 Ada 1 no.lu parsel**, 10.261,75 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel kendine özgü bir geometrik şekle sahip olup parselin çevresindeki imar yolları henüz açılmamıştır. Parsel üzeri kısmen doğal bitki örtüsü, kısmen toprak zemin kaplıdır. Parsel eğimsiz ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin güneydoğu kısmı kanarya mezarlığına cephelidir.
- **898 Ada 1 no.lu parsel**, 10.500,80 m² yüzölçümüne sahiptir. Dikdörtgen benzeri geometrik şekle sahip olup yola cephesi bulunmamaktadır. Parsel engebeli ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel eski Tekstipark Sosyal Tesisinin bulunduğu alandır. Parsel üzerindeki yapılar yıkılmış vaziyettedir.

- **899 Ada 1 no.lu parsel**, 25.196,03 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel amorf yapıda olup kuzey cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel engebeli ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel eski Tekstipark'ın bulunduğu alandır. Parsel üzerindeki yapılar büyük ölçüde yıkılmış vaziyettedir.
- **1462 Ada 2 no.lu parsel**, 4.699,00 m² yüzölçümüne sahiptirler. Parsel üçgen benzeri geometrik şekle sahip olup parselin kenarı Şht. Erdinç Duran caddesine cephesi bulunmaktadır. Parsel engebeli ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen bir unsur olarak kısmı bir alanda ağaçlandırma vardır.

3.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Gelişmekte olan bölgede konumlu olması,
- Nitelikli proje yapımına elverişli parsel büyüklüğüne sahip olmaları,
- Ulaşımın kolay olması,
- Bölge olarak altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,

Olumsuz Özellikler

- Bölgede benzer nitelikte çok sayıda proje bulunması,
- Kamu bankalarının kredi kampanyasından dolayı gayrimenkul fiyatlarındaki spekülasyon hareketleri

BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

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,

¹ 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 alıcılı, 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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme 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) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “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 değer 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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 görülmeyle 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.

BÖLÜM 5

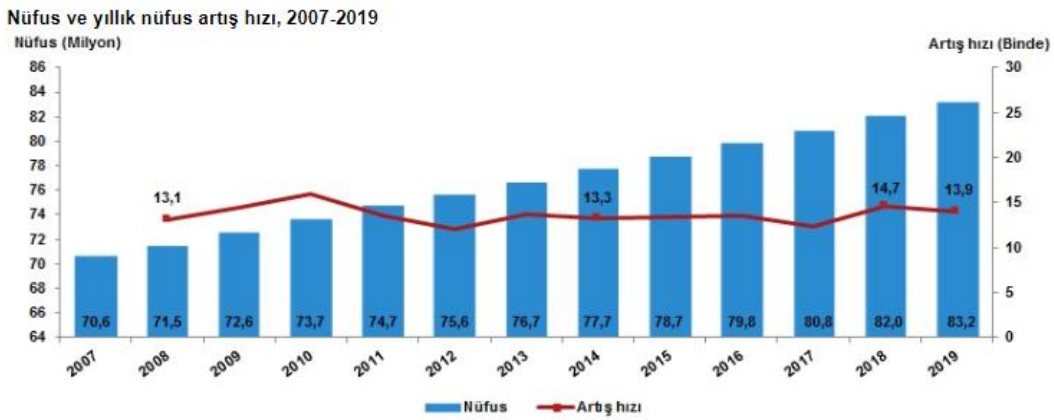
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



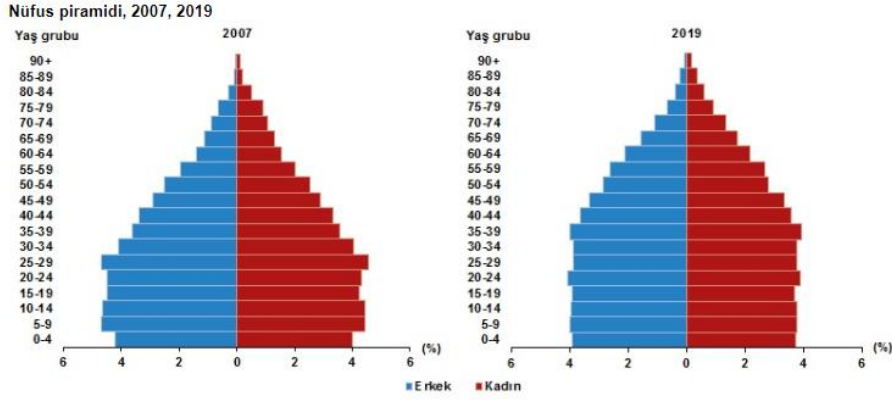
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

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



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

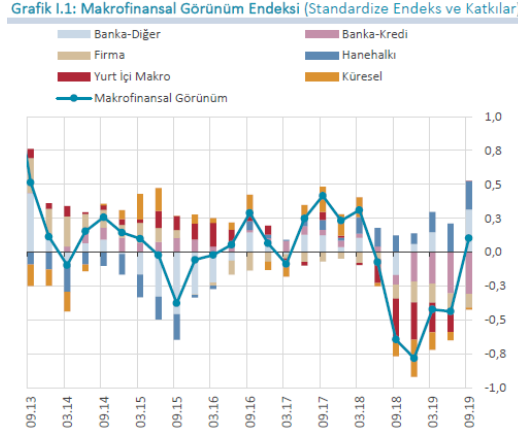
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir 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 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

Makrofinansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makrofinansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)



Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetteki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum

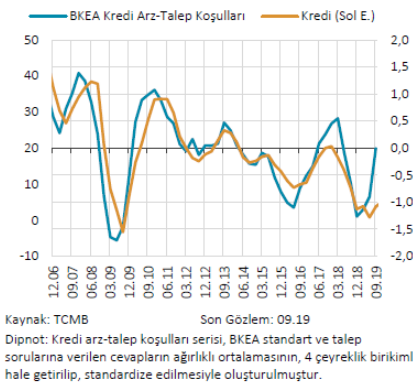
³ T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmiştir.

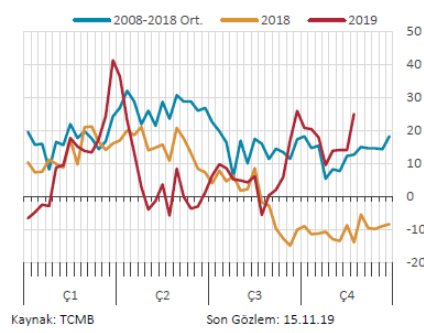
Makroekonomik Görünüm

Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikadaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Grafik I.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik I.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllıklandırılmış, KEA 4 HHO %)



Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puan indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirime giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir. Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 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 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. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satışı rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur.

⁴ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 1. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.
Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2020 1.Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

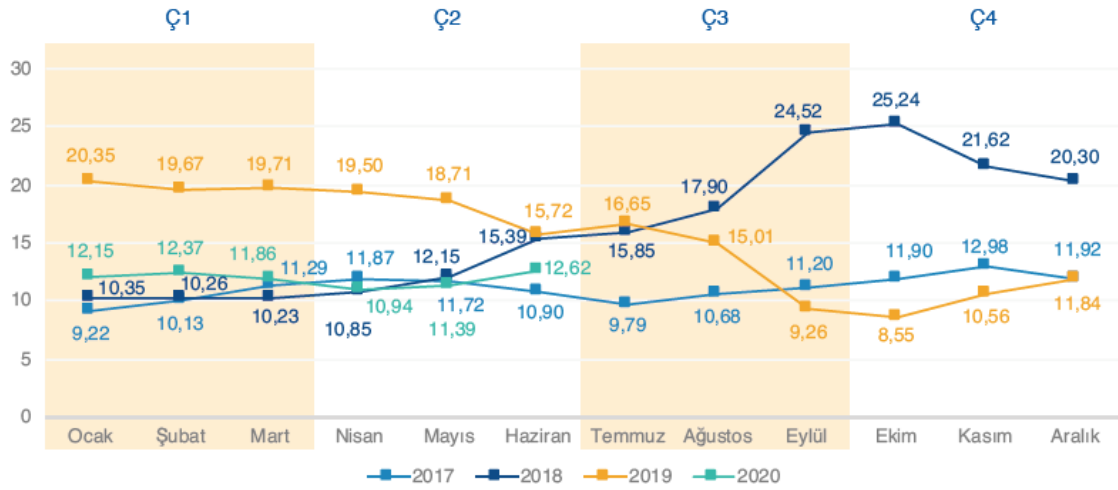
Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir.

Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e

inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

Yıllık Enflasyon*



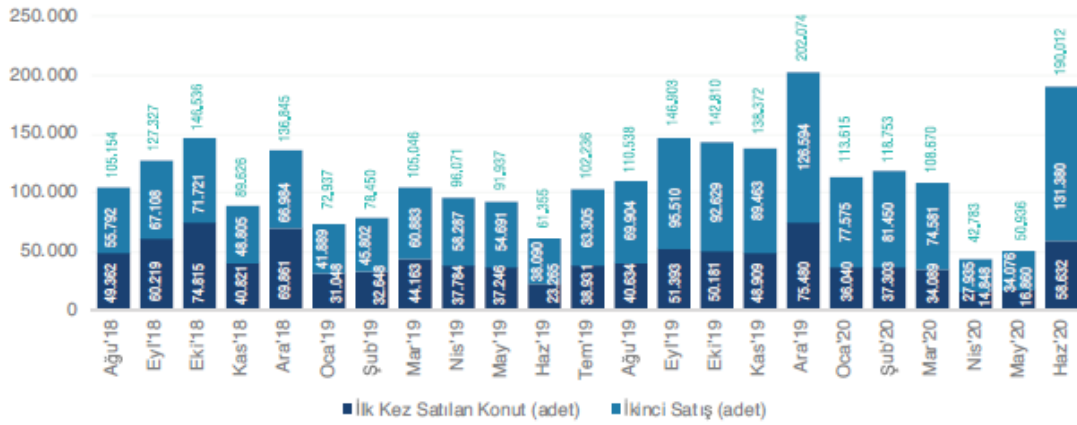
Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 152,0 artarak 58.632 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 244,9 artış göstererek 131.380 oldu.

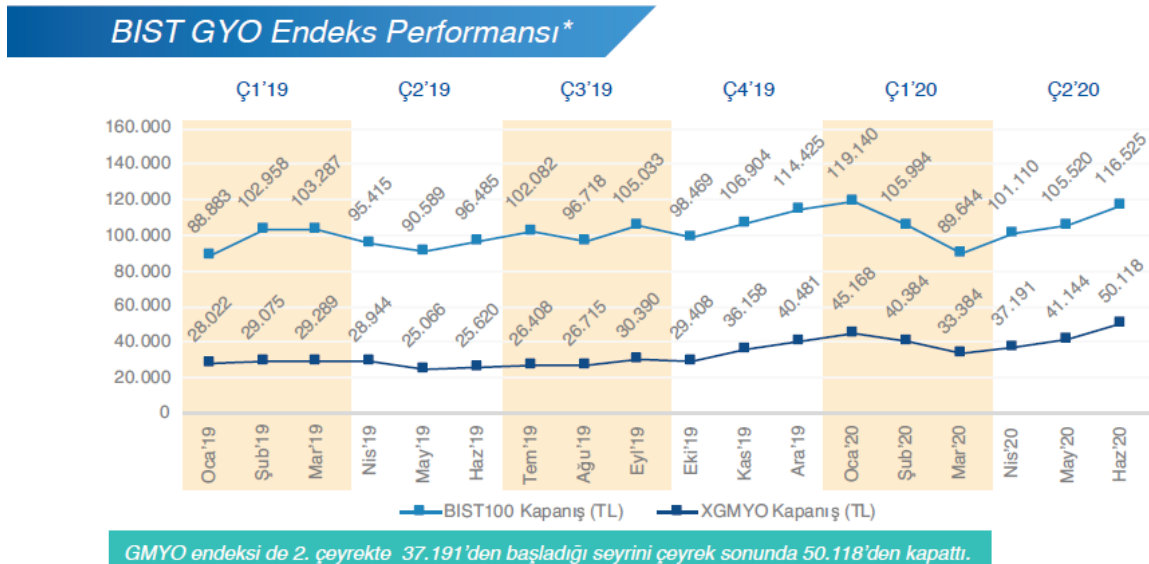
Kaynak: TÜİK

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

Yabancılar yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtımını anlamında da pozitif bir yansımalarının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisine yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkün. Yeni bir dalganın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksini de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endeksteeki artışın kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.



Kaynak: BIST
*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/(kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir.

Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1 İstanbul İli⁵

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



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

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

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

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

⁵ 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 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 519 bin 267 kişiyedir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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	13.824.240	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. Küçükçekmece İlçesi⁶

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'i mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy İlçesinden ayrılarak kurulmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölüne kıyısı vardır.

Nüfusu

2019 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre ilçe nüfusu 792.821 'dir. İlçenin toplam nüfusunun 397.825'i erkek, 394.996'sı kadındı.



⁶ İlçe hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.

Etimoloji

Küçükçekmece adının kaynağı konusunda, tarihçiler arasında değişik görüşler mevcuttur. Hakkı Raif Ayyıldız bir yazısında; bölgenin Küçükçekmece adını almasını şöyle anlatmaktadır: "Batağa gayet kalın kazıklar çakılmış ve aralarına halatlar gerilmiştir. Yolcular büyük bir sala dolar, salcılar da salı çeke çeke kanalın öte yakasına yüzdürüp götürürlerdi; bunlardan ötürüdür ki, iki gölün geçitlerine "Küçükçekmece" ve "Büyükçekmece" adları verilmiştir.

"Çekme" adı, bu bölgede olan çöküntülere bağlanmaktaysa da, gerçeğe en yakın varsayımın, göle giren balıkları tutmak için kanala konmuş olan ve yukarı çekilerek açılan kafesli setlerden dolayı verilmiş olduğu söylenebilir. Kaldı ki, eski Osmanlı Vakıf defterlerinde de bölge "Çekmek-i Küçük" olarak anılmaktadır.

Tarih

Küçükçekmece ilçesinin tarihi bir bakıma İstanbul'un tarihidir. İstanbul'a egemen olan bir imparatorluk Küçükçekmece yöresinde egemen olmuştur. Küçükçekmece'nin yüksek kesimlerinde, bugün Tepeüstü denen bölgede Rhegion adlı bir antik şehir vardı. Roma İmparatorluğu'nu Bizans'a bağlayan en önemli yollarından Via Egnatia, Rhegion'dan geçirdi. Yüzyılın ortalarında büyük bir depremde, bu bölgenin yıkıldığı çeşitli kaynaklarda ifade edilmiştir.

Küçükçekmece İlçesi'nin en eski yerleşim yeri, Küçükçekmece gölünün kuzey kesiminde bulunan Yarımburgaz mağaralarıdır. Buralara Paleolitik Çağ'dan itibaren yerleşme başlamıştır. Tarihi Paleolitik çağa uzanan bu bölgedeki tarihi yerler, günümüz öncesi 730.000 ila 130.000 yılları arasında kapsayan Yarımburgaz Mağaraları, MÖ 2. yüzyıl ve MS 2. yüzyıllar arası Rhegion kitabeleri. Yavuz Sultan Selim'in has defterdarı Abdül Selami Bey Türbesi Tekke ve Zaviyesi, 17.Yüzyıl Mimar Sinan Köprüsü ve 18.Yüzyıl Küçükçekmece Meydanı Çeşmesi'dir. Cumhuriyet döneminde ise yoğun nüfus akımı 1950' den sonrasına rastlamaktadır.

Coğrafya

Küçükçekmece geniş düzlükler halinde az dalgalı (engebeli) bir alana yayılmıştır. Deniz ve göl kıyılarında içerilere doğru yükseltiler artar. Kuzeydeki tepelerde yükseklik 200 metreyi bulur. Vadiler belirgin görünümündedir, ilçedeki gölün morfolojik (biçim) yapısı nedeniyle tam ve tipik bir lagün (yalı) gölüdür. Dünyada pek ender oluşan lagün göllerden birisidir ve bir doğa harikasıdır.

İlçe alanında kalan akarsular uzunlukları, kısa ve su rejimleri, debileri, düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüştüler.

Sosyal hayat

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz.

İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir.

Spor

2009 yılından itibaren günümüze kadar faaliyetlerine devam eden ilçesini Türkiye Basketbol Federasyonu tarafından oynatılmakta olan İstanbul altyapı liglerinde temsil eden Küçükçekmece Basketbol Gençlik ve Spor Kulübü bulunmaktadır. İlçede Küçükçekmece Metin Oktay Stadyumu adlı bir futbol stadyumu yer alır.

Ulaşım

TEM otoyolu ve E5'e yakınlığından dolayı ulaşım kolaydır. Tüm ilçede İETT seferleri mevcuttur. Bölgede Sefaköy semti metrobüse erişimin ana merkezi olup başta Kartaltepe olmak üzere Kemalpaşa, Gültepe, Yeşilova, Cennet ve Fatih Mahallelerinden metrobüse erişim mevcuttur. Ayrıca Raylı ulaşımında Marmaray banliyö hattı ilçeden geçmekte olup bu ilçede Küçükçekmece, Mustafa Kemal ve Halkalı olmak üzere 3 adet tren istasyonu bulunmaktadır. Daha öncesinde Halkalı - Sirkeci banliyö hattı işlerken bölgedeki istasyon sayısı 5 iken, hattın Marmaray kapsamında yenilemesi sırasında Kanarya, Soğuksu ve Menekşe istasyonları kaldırılmıştır. Tren hattı 13 Mart 2019 tarihinde tekrar açılmış ve Halkalı ve Gebze arasında saat 22:20'ye kadar hizmet vermektedir. Ayrıca Halkalı İstasyonundan Ankara ve Konya'ya hızlı tren seferleri yapılmaktadır.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Raporu konu parsellerin değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ve “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” Yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti

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

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

Arsa Emsal Araştırmaları:

Emsal No	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi
1	Halkalı	110	10	206	206	Konut Alanı	Bitişik Nizam 3 Kat	2.252.000,00	10.932,04	Sahibinden (532 675 15 60)
2	Halkalı	161	15	322	322	Konut Alanı	Bitişik Nizam 3 Kat	3.000.000,00	9.316,77	Sahibinden (505 410 89 40)
3	Safra	477	2	93	93	Konut Alanı	Bitişik Nizam 3 Kat	700.000,00	7.526,88	Sahibinden (552 541 95 38)
4	Safra	-	-	129	129	Konut Alanı	Bitişik Nizam 3 Kat	740.000,00	5.736,43	Dereli Emlak Gayrimenkul (532 488 30 82)
5	Halkalı	192	1	309	116	Konut Alanı	Bitişik Nizam 3 Kat	1.500.000,00	12.931,03	Sahibinden (542 331 11 60)

Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

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

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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri	Satışa Sunulan Birim Değeri	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer	Büyükük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	206,00	206,00	Konut Alanı	Bitişik Nizam 3 Kat	2.252.000,00	10.932,04	5%	10385,44	-25%	-5%	-15%	5.711,99
Emsal 2	322,00	322,00	Konut Alanı	Bitişik Nizam 3 Kat	3.000.000,00	9.316,77	5%	8850,93	-25%	5%	-15%	5.753,11
Emsal 3	93,00	93,00	Konut Alanı	Bitişik Nizam 3 Kat	700.000,00	7.526,88	10%	6774,19	-25%	25%	-15%	5.758,06
Emsal 4	129,00	129,00	Konut Alanı	Bitişik Nizam 3 Kat	740.000,00	5.736,43	0%	5736,43	-25%	35%	-15%	5.449,61
Emsal 5	309,00	116,00	Konut Alanı	Bitişik Nizam 3 Kat	1.500.000,00	12.931,03	15%	10991,38	-25%	-5%	-15%	6.045,26
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)												~5.750,-

Düzeltilme Tablosu 881 Ada 2 Parsel için hazırlanmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 881 ada 2 no.lu parselin birim değeri 5.750,-TL/m² takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parseller, büyüklük konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve takdir edilmiştir. Rapora konu taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam 325.937,67 m² yüzölçümü için toplam 1.666.676.417,50-TL değer takdir edilmiştir. Parsellerin şerefiyelendirilmiş değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

6.2. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Kira Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, yakın dönemde kiralık olarak pazara çıkartılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul kira 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.

Kiralık Arsa Emsal Araştırmaları:

Emsal No	Mahallesi	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi
1	Yarımburgaz	5.000	1.000	240.000	20.000,00	20,00	Altın Emlak Yenibosna (545 364 63 32)
2	Mehmet Akif	160	160	24.000	2.000,00	12,50	Bağcıoğlu Emlak (535 398 68 30)
3	Fatih	2.000	300	36.000	3.000,00	10,00	Sahibinden (532 060 24 53)
4	Kartaltepe	12.000	12.000	3.300.000	275.000,00	22,92	Medya Gayrimenkul (536 871 95 17)
5	Kartaltepe	135	135	21.000	1.750,00	12,96	Altın Emlak Sefaköy (532 066 20 84)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu parseller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 adet kiralık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



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

Referans olarak 887 ada 1 no.lu parsel baz alınmış olup diğer parseller, büyüklük konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerhliendirilmiş ve kira değerleri takdir edilmiştir. Söz konusu düzeltme tablosu ve değerler raporumuz ekinde sunulmuştur.

6.3. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu parsellerin değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, geliştirilen projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir. Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir. Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

- Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projede; kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tablolandırılmıştır. Projeksiyonda bu alanlar referans alınmıştır.

İmar Fonksiyonu	TİCK-2
Ada/Parsel No	881/2-885/3-891/1-892/1 894/1-898/1-899/1
Toplam Net Parsel Yüzölçümü (m ²)	218.499,32
İnşaat Emsali	1,60
Emsal İnşaat Alanı (m ²)	349.598,91
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	419.518,69
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	41.951,87
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	377.566,82
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	629.278,04

İmar Fonksiyonu	TİCK-1
Ada/Parsel No	887/1-896/1
Toplam Net Parsel Yüzölçümü (m ²)	20.895,46
İnşaat Emsali	1,00
Emsal İnşaat Alanı (m ²)	20.895,46
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	25.074,55
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	2.507,46
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	22.567,10
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	37.611,83

İmar Fonksiyonu	Özel Eğitim Alanı
Ada/Parsel No	883/3-885/1-889/1-895/1
Toplam Net Parsel Yüzölçümü (m ²)	33.498,98
İnşaat Emsali	1,00
Emsal İnşaat Alanı (m ²)	33.498,98
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	40.198,78
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	50.248,47

İmar Fonksiyonu	Özel Sağlık Tesisi Alanı
Ada/Parsel No	888/1-888/2
Toplam Net Parsel Yüzölçümü (m ²)	21.014,87
İnşaat Emsali	1,30
Emsal İnşaat Alanı (m ²)	27.319,33
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	32.783,20
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	40.979,00

İmar Fonksiyonu	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı
Ada/Parsel No	885/2
Toplam Net Parsel Yüzölçümü (m ²)	12.448,06
İnşaat Emsali	1,30
Emsal İnşaat Alanı (m ²)	16.182,48
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	19.418,97
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	24.273,72

- Proje bünyesinde üretilen bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır.

Konut Emsalleri									
Emsal No	Proje	Bina Yaşı	Daire Tip	Kat	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Soyak Park Aparts	5-10	3+1	4	110	120	1.010.000,00	8.416,67	Albayrak Gayrimenkul (533 344 15 19)
2	Bosphorus City	5-10	4+1	4	170	210	1.850.000,00	8.809,52	Tüzün Gayrimenkul (530 730 23 21)
3	Dumankaya Miks	4	2+1	26	80	90	660.000,00	7.333,33	Sahibinden 553 333 22 32
4	Soyak Evostar	4	2+1	5	68	84	555.000,00	6.607,14	Real Expert Gayrimenkul (542 628 67 00)
5	Dumankaya Konsept	5-10	2+1	9	85	104	750.000,00	7.211,54	Karaca Emlak (532 354 69 419)

Dükkan Emsalleri									
Emsal No	Konum	Niteliği	Bina Yaşı	Bölüm Adedi	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)	
1	İstasyon Mahallesi	Depolu Dükkan	5-10	3	600	6.280.000,00	10.466,67	Nevra Gayrimenkul (531 772 48 95)	
2	İstasyon 24 Projesi	Depolu Dükkan	4	2	1.000	10.000.000,00	10.000,00	Faik Yılmaz Gayrimenkul (530 417 33 99)	
3	İstasyon Mahallesi	Dükkan	1	1	130	2.050.000,00	15.769,23	TMR34 Gayrimenkul (542 439 74 91)	
4	İstasyon Mahallesi	Dükkan	1	1	120	1.550.000,00	12.916,67	TMR34 Gayrimenkul (542 439 74 91)	
5	İstasyon Mahallesi	Dükkan	3	1	125	1.490.000,00	11.920,00	Durmaz İnşaat Gayrimenkul (535 465 83 81)	
6	İstasyon Mahallesi	Dükkan	2	1	230	1.750.000,00	7.608,70	Durmaz İnşaat Gayrimenkul (535 465 83 81)	

Komple Bina Emsalleri							
Emsal No	Konumu	Açıklamalar	Bina Yaşı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Sunulan Fiyat (TL)	Satış Sunulan Birim Fiyat (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Halkalı Merkez Mah	2 Bodrum Kat 170 m ² , 170 m ² , Zemin Kat 180 m ² , 2 normal kat 220 m ² ve çatı arası 180 m ² , cadde üstünde köşe konumlu sıfır bina	0	1.140,00	7.500.000	6.578,95	Gapada Gayrimenkul (533 664 28 48)
2	Halkalı Merkez Mah	2 yıllık 5 katlı toplam 1800 m ² binanın yarısı	2	900,00	8.000.000	8.888,89	Sahibinden (541 215 34 55)
3	İnönü Mah	Basın Ekspres Caddesi'ne yakın mesafede konumlu, her katı 310 m ² olmak üzere 6 katlı sıfır bina	0	1.720,00	7.950.000	4.622,09	Sahibinden (532 666 56 32)
4	Yarımburgaz Mah.	20 yıllık 3 katlı fabrika binası	20	1.850,00	9.650.000	5.216,22	Koruk Gayrimenkul (542 849 43 73)
5	İkitelli OSB	Basın Ekspres Caddesi'ne cepheli 700 m ² arsa üzerinde konumlu 25 yıllık 5 katlı bina	25	4.000,00	22.000.000	5.500,00	Flybluebh House Yapı (532 523 20 69)

- Geliştirilen projenin satılabilir toplam alanı, toplam satış geliri, toplam inşaat alanı ve toplam inşaat maliyeti aşağıda tabloda sunulmuştur.

İnşaat Birim Maliyeti	
İnşaat Maliyeti (Konut+Ticaret) (TL/m ²)	1.700,00
İnşaat Maliyeti (Özel Okul, Kültürel ve Sağlık Tesisi) (TL/m ²)	2.500,00

- Birim bedelde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

Satış Gelirleri	
Konut Birim Satış Birim Değeri (TL/m ²)	6.750,00
Dükkan Birim Satış Birim Değeri (TL/m ²)	15.000,00
Özel Okul Satış Birim Değeri (TL/m ²)	7.750,00
Özel Kültürel Tesisi Satış Birim Değeri (TL/m ²)	7.750,00
Özel Sağlık Tesisi Satış Birim Değeri (TL/m ²)	7.750,00
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	400.133,92
Satılabilir Ticaret (Dükkan) Alanı (m ²)	44.459,32
Özel Okul Alanı (m ²)	40.198,78
Özel Kültürel Tesisi Alanı (m ²)	19.418,97
Özel Sağlık Tesisi Alanı (m ²)	32.783,20

- Projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış ve inşaat hızları aşağıda gösterilmiştir.

SATIŞ HIZLARI				
Yıllar	2020	2021	2022	2023
Konut	0%	30%	50%	20%
Dükkân	0%	0%	30%	70%
Özel Okul	0%	0%	0%	100%
Özel Kültürel Tesis	0%	0%	0%	100%
Özel Sağlık Tesisi	0%	0%	0%	100%

İNŞAAT HIZLARI				
Yıllar	2020	2021	2022	2023
Konut + Ticaret İnşaat Maliyeti	0%	50%	30%	20%
Okul-Sağlık-Kültürel Tesis İnşaat Maliyeti	0%	0%	50%	50%

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,17 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 4,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 3.707.977.421,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	3.707.977.421
Maliyetten (Arsa+İnşaat) Beklenen Kar Oranı	1,25
Kardan Arındırılmış Proje Değeri	2.966.381.937
Proje Karı	741.595.484
Proje Gelirlerine Göre Kar Oranı	20%
İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri Değeri (TL)	1.312.141.472
Arsa Değeri (TL)	1.654.240.465

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu parsellerin değerine “Pazar Yaklaşımı” ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Parsellerin KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” ile 1.666.676.417,50-TL, “Kalıntı Yöntemi” ile 1.654.240.465,-TL (853/9, 883/4 ve 1462/2 no.lu ada/parseller hariç) olarak bulunmuştur. Rapor konusu taşınmazın, “Kalıntı Yöntemi” ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam “Arsa” değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan 1.666.676.417,50-TL takdir edilmiştir

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

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde satış kabiliyetini/devredilebilirliğine engel teşkil edebilecek takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

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

Rapora konu, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 853/9, 881/2, 883/3, 883/4, 885/1, 885/2, 885/3, 887/1, 888/1, 888/2, 889/1, 891/1, 892/1, 894/1, 895/1, 896/1, 898/1, 899/1 ve 1462/2 no.lu ada/parseller tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma, ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belge bulunmamaktadır.

Rapor konusu İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 853/9, 881/2, 883/3, 883/4, 885/1, 885/2, 885/3, 887/1, 888/1, 888/2, 889/1, 891/1, 892/1, 894/1, 895/1, 896/1, 898/1, 899/1 ve 1462/2 ada/parsel no.lu taşınmazların, 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 gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Tebliğı'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 853/9, 881/2, 883/3, 883/4, 885/1, 885/2, 885/3, 887/1, 888/1, 888/2, 889/1, 891/1, 892/1, 894/1, 895/1, 896/1, 898/1, 899/1 ve 1462/2 no.lu ada/parsellerin güncel piyasa rayiç bedelinin tespiti için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, parsellerin cepheleri, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu arsa için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Değeri	1.666.676.417,50	196.774.075,27
Taşınmazların KDV Dâhil Değeri	1.966.678.172,65	232.193.408,81

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 8,47- 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		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜR MEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Tebliği'nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Yazı
- Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Parsellerin Değer Tablosu
- Kira Düzeltme Tablosu ve Kira Değerleri
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri