

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2020



İkitelli 2 Mahallesi 31 Adet Parsel
Başakşehir / İSTANBUL

2020/0482

31.12.2020

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, 31.12.2020 tarihinde, 2020/0482 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS ile sorumlu değerleme uzmanları Dilara SÜRMEYEN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirilen 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	29.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	20200482
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15, 1336 ada 7, 8, 10, 1337 ada 17, 23, 1338 ada 8, 1339 ada 5, 1339 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1340 ada 2, 3, 4, 6, 10, 1341 ada 2, 3, 4, 5, 1344 ada 1, 2 ve 1503 ada 1 no.lu parseller. Başakşehir / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Ref (1339 Ada 7 Parsel) 41.0718° , 28.7785°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki/hissedarı olduğu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi'nde konumlu 31 adet parsel
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin pazar değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	178.628.895,47	24.270.230,36
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	210.782.096,66	28.638.871,83

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 7,36- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
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)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler 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	13
3.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	14
3.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	18
3.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	24
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	24
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	25
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	25
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	25
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	25
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	25
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	25
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	25
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	26
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	27

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	28
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	28
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	28
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	29
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	30
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	32
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	32
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	34
5.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	37
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	43
5.4.1	İstanbul İli.....	43
5.4.2.	Başakşehir İlçesi	45
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	46
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti.....	46
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Kira Değeri Tespiti	49
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	54
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	54
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler..	54
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	54
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	55
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	56

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2020 tarihinde 2020/0482 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15, 1336 ada 7, 8,10, 1337 ada 17, 23, 1338 ada 8, 1339 ada 5, 1339 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1340 ada 2, 3, 4, 6, 10, 1341 ada 2, 3, 4, 5, 1344 ada 1, 2 ve 1503 ada 1 no.lu parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin ve kira rayiç 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 SÜRMEYEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2020 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 projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmış değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

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 değerlendirilmesi" 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, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15, 1336 ada 7, 8,10, 1337 ada 17, 23, 1338 ada 8, 1339 ada 5, 1339 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1340 ada 2, 3, 4, 6, 10, 1341 ada 2, 3, 4, 5, 1344 ada 1, 2 ve 1503 ada 1 no.lu parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısımlarının değerinin ve kira değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

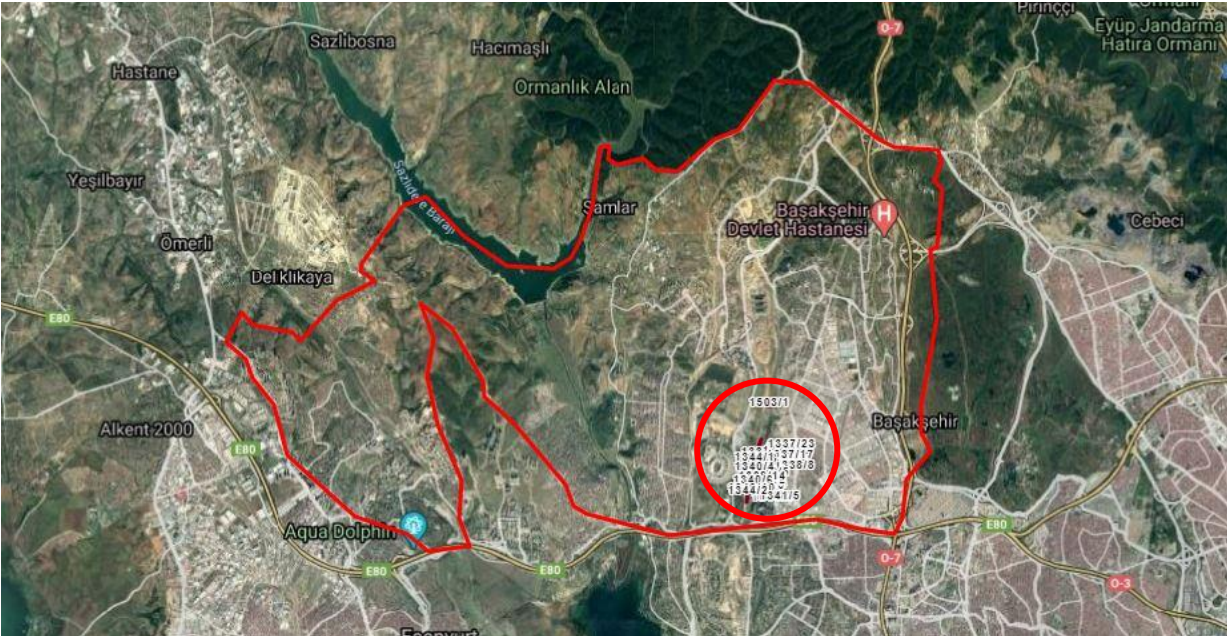
3.1. Çevre ve Konum

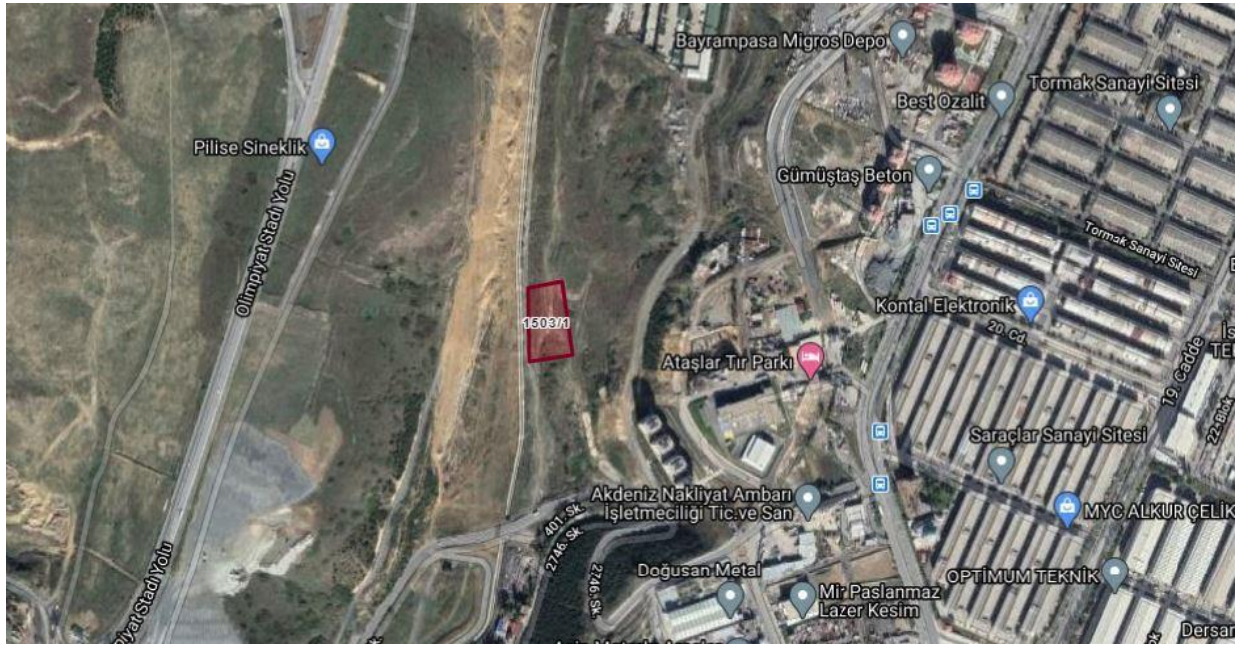
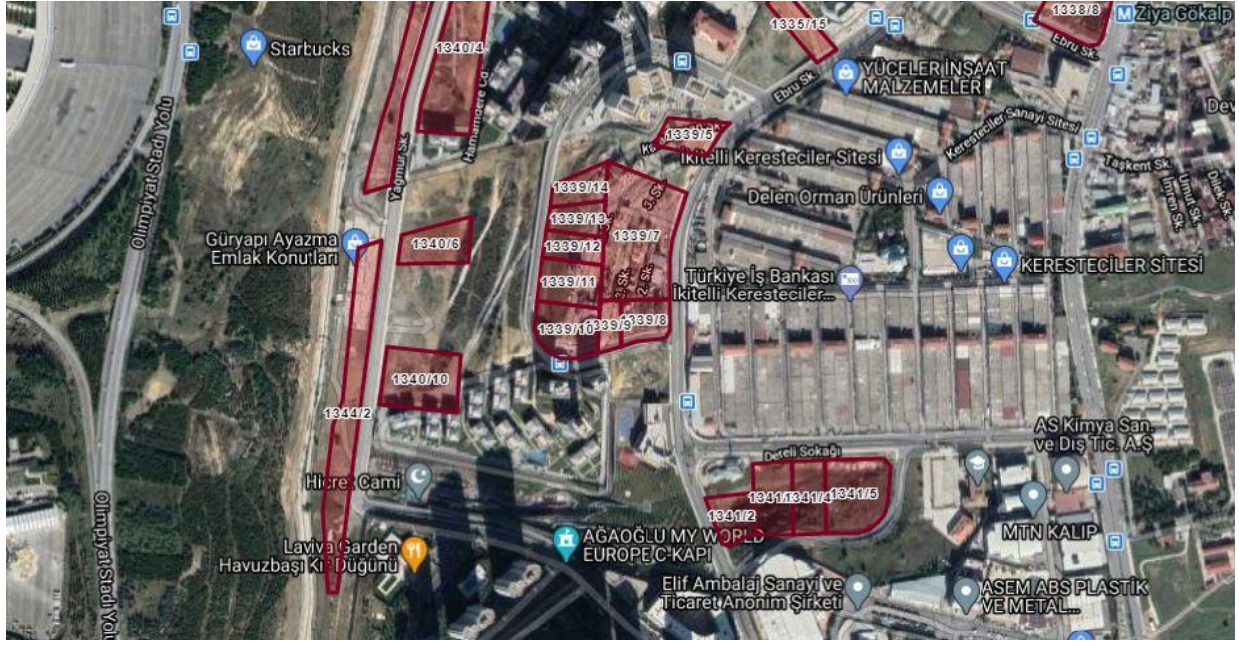
Rapor konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15, 1336 ada 7, 8, 10, 1337 ada 17, 23, 1338 ada 8, 1339 ada 5, 1339 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1340 ada 2, 3, 4, 6, 10, 1341 ada 2, 3, 4, 5, 1344 ada 1, 2 ve 1503 ada 1 no.lu parsellerdir. Raporu konu taşınmazlar; TEM İstanbul - Edirne Otoyolu'nun kuzeyinde, Atatürk Olimpiyat Stadi'nin doğusunda, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin batısında kalan bölgede yer almaktadır. Parseller Hürriyet Bulvarı'nın kuzeyinde yer almaktadırlar.

Rapor konusu parsellere Hürriyet Bulvarı, Ebru Sokak üzerinde ulaşılabilir. TEM Otoyolu üzerinde Mahmutbey (batı yönünde) gişelerine doğu ilerlerken sağdan Mahmutbey Batı Kavşağı'ndan çıkılarak O3 Kuzey Yanyolu Caddesi ve devamında İkitelli Caddesi ve Hürriyet Bulvarı'na dönülerek ulaşılır.

Yakın çevresinde İkitelli OSB, Masko Mobilyacılar Çarşısı, Mall of İstanbul, Ağaoğlu My World Europe, Ayazma Emlak Konutları, çok sayıda gecekondulu tarzı/ruhsatsız yapı ve boş parseller bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 27 km uzaklıktadır.





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 : Başakşehir
Mahallesi : İkitelli-2
Taşınmazlar üzerinde oldukça fazla hissedar mevcut olup aşağıda
Maliki : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri aktarılmıştır. Diğer hissedarlar
ekteki tapu kayıt belgelerinde görülmektedir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m ²)	Hissesi	EKGYO Hissesine Düşen Yüzölçümü (m ²)	EKGYO Hissesine Düşen Toplam Yüzölçüm (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
1	1335	5	7.606,73	1/1	7606,73	7.606,73	153	15084	8.9.2011	9524
2	1335	12	7.123,14	1/1	7123,14	7.123,14	153	15091	8.9.2011	9524
3	1335	13	4.123,45	1/1	4123,45	4.123,45	153	15092	8.9.2011	9524
4	1335	15	3.507,22	1/1	3507,22	3.507,22	153	15094	8.9.2011	9524
5	1336	7	2.000,00	192529/240000	1604,41	1.604,41	153	15103	8.9.2011	9524
6	1336	8	3.639,25	6093/8000	2771,74	2.771,74	153	15104	8.9.2011	9524
7	1336	10	2.000,00	857/48000	35,71	35,71	153	15106	24.9.2012	10733
8	1337	17	3.074,73	140479/240000	1799,73	1.799,73	153	15127	24.9.2012	10733
9	1337	23	4.186,21	1/1	4186,21	4.186,21	154	15133	8.9.2011	9524
10	1338	8	6.752,61	166823/240000	4693,71	4.693,71	154	15142	8.9.2011	9524
11	1339	5	3.438,76	37260/240000	533,09	1.929,60	154	15152	8.9.2011	9524
				23389/240000	335,12				17.11.2017	25355
				8161/120000	233,86				8.12.2017	27373
				1081/48000	77,44				15.12.2017	28084
				349/1600	750,08				29.12.2017	29708
12	1339	7	16.640,94	1099/16000	1143,02	10.395,62	154	15154	16.2.2018	3673
				12401/120000	1719,70				20.3.2018	6281
				1531/240000	106,16				23.10.2018	25543
				321331/720000	7426,74				9.10.2020	28591
13	1339	8	3.783,19	1/1	3783,19	3.783,19	154	15155	8.9.2011	9524
14	1339	9	2.089,79	36244/240000	315,59	1.420,18	154	15156	8.9.2011	9524
				121/2500	101,15				26.12.2017	29180
				84187/240000	733,05				29.12.2017	29677
				4859/120000	84,62				29.12.2017	29682
				10667/120000	185,76				13.3.2018	5690
15	1339	10	5.900,62	325471017/536420000	3580,18	3.580,18	154	15157	7.2.2013	1780
16	1339	11	5.080,74	109334/120000	4629,15	4.629,15	154	15158	7.2.2013	1782
17	1339	12	3.007,56	5747/9600	1800,46	1.966,26	154	15159	8.9.2011	9524
				441/16000	82,90				19.6.2017	13040
				441/16000	82,90				15.9.2017	19452
18	1339	13	3.140,22	171330/240000	2241,72	2.241,72	154	15160	7.2.2013	1780
19	1339	14	3.174,62	1/1	3174,62	3.174,62	154	15161	8.9.2011	9524
20	1340	2	2.000,00	18413/240000	153,44	153,44	154	15163	8.9.2011	9524
21	1340	3	3.869,99	35999/240000	580,48	580,48	154	15164	7.2.2013	1780

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m ²)	Hissesi	EKGYO Hissesine Düşen Yüzölçümü (m ²)	EKGYO Hissesine Düşen Toplam Yüzölçüm (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
22	1340	4	15.400,00	53243/120000	6832,85	10.414,25	154	15165	8.9.2011	9524
				277/12000	355,48				29.12.2017	29634
				6737/240000	432,29				29.12.2017	29675
				409/60000	104,98				20.2.2018	3990
				1649/48000	529,05				20.2.2018	3994
				11629/120000	1492,39				7.6.2018	13350
				1733/40000	667,21				13.11.2020	32557
23	1340	6	4.909,35	72001/120000	2945,65	2.945,65	154	15167	7.2.2013	1780
24	1340	10	8.329,50	31001/120000	2151,86	2.234,74	154	15171	7.2.2013	1780
				199/20000	82,88				19.10.2017	22931
25	1341	2	3.552,91	1/1	3552,91	3.552,91	154	15183	8.9.2011	9524
26	1341	3	5.294,07	1/1	5294,07	5.294,07	154	15184	8.9.2011	9524
27	1341	4	4.473,52	1/1	4473,52	4.473,52	154	15185	8.9.2011	9524
28	1341	5	8.293,85	1/1	8293,85	8.293,85	154	15186	8.9.2011	9524
29	1344	1	24.216,63	103/240000	10,39	1.685,82	154	15189	28.7.2017	15945
				49/48000	24,72				29.12.2017	29633
				7/16000	10,59				29.12.2017	29683
				3/2500	29,06				16.2.2018	3674
				457/80000	138,34				20.2.2018	4002
				58099839127/1937330400000	726,25				9.10.2020	28592
				1181/120000	238,33				20.3.2018	6283
				903/80000	273,35				7.6.2018	13339
				733/120000	147,92				13.11.2020	32560
				8609/2400000	86,87				23.10.2018	25535
30	1344	2	13.924,89	48831/80000	8499,58	8.731,08	154	15210	8.9.2011	9524
				133/8000	231,50				24.9.2012	10733
31	1503	1	5.454,10	101599/240000	2308,88	2.308,88	169	16622	16.4.2020	11025
			189.988,59			121.241,26				

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 29.12.2020 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

1339/11, 1344/1 ve 1344/2 no.lu ada/parseller harici diğer parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesi:

- 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 Tarih 11351 Yevmiye No.)

1337/17, 1344/2, 1503/1 no.lu Ada/Parseller üzerinde müştereken;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (15.10.2009 Tarih 11351 Yevmiye No)

1338/8, 1335/13, 1335/5, 1341/3, no.lu Ada/Parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesi:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. 28/09/2010 - 9788

1339/8, 1337/23, 1336/8, 1336/7 no.lu Ada/Parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesi:

- Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullananlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla Hazine ye iade edilecektir.12/10/2005 Yev:16977

1339/9, 1335/5, 1339/12, 1339/14, 1340/2, 1340/4, 1341/4 no.lu Ada/Parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesi:

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'na değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilecektir.27/03/2007 TARİH Y:5215

1339 Ada 10 no.lu Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Ramazan Öz TEK lehine daimi irtifak hakkı tesisi ne muvaffakat etmiştir 09/06/1994 Y 3032
- Selaattin Uncu hissesine T.E.K. lehine daimi irtifak hakkı tesis edildi 10/11/1994 Yev 6310
- Birgül Töre (Evlenmek Le Nas) his. tek lehine daimi irtifak hakkı tesisine muvafakat etmiştir 06/07/1995 Yev 3560
- Meryem Erdem Hissesinde TEAŞ lehine irtifak hakkı tesis edildi 04/07/1996 Yev 4026
- Turgut Yıldırım TEAŞ lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etti 23/05/1997 3956 Yev
- Ali Yalçın Uğur Yalçın İpek İnce Bayraktar Serap İnce Bayraktar TEİAŞ lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etmişlerdir 02/05/2007 7703 Yev

1336/10, 1336/8, 1337/17, 1340/4, 1340/10 Parsel üzerinde;

Şerhler Hanesi:

- TOKİ lehine şufa hakkı 03/04/2006 Tarih 5134 Yev.

1337/17, 1339/12, 1344/1 Parseller üzerinde müştereken;

Şerhler Hanesi:

- Şufa Hakkı 03/04/2006 Yev 5134 Toplu Konut İdaresi Bşk. 22/03/2006 Gün Ve 1734 Sayılı Yazıları

1340/10 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Sabri Kurt TEK lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etti.10/02/1994 797 Yev

1340/3, 1340/6 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- TEAŞ lehine 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesine göre şerh 09/04/1999 Yevmiye:2816

1340/4 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: -siddik çelik veraset ilişigidir) Tarh: -16/04/2018 Sayı: -e.378224

1341/2 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- TEK 2.Grup Mdr 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesine Göre Şerh 14/02/1992 Yevmiye:1508

1341/5 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- 09/01/1995 Gün 106 Yev. İle Yapılan İfraz İşleminin İptaline İlişkin K.Çekmece Belediyesi Harita Müd.Nün 03/07/2000 Gün03/4441 Sayılı Yazısı İkitelli 11026 Dosyadadır. 05/07/2000 SAYI 998
- 09/01/1995 Gün 106 Yev. İle Yapılan İfraz İşleminin İptaline İlişkin K.Çekmece Belediyesi Harita Müd.Nün Yazısı İkitelli 11026dosyadadır. 28/02/2002 S. 373

1344/1 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Hisar Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(10.09.2018 Tarih 20733 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: vergi ilişigi kesme (HEDİYE DALGIÇ)) Tarh:01/01/1900 Sayı: - (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)
- Diğer (Konusu: sefa solcum vergi ilişigi) Tarh: - Sayı: - (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(03.05.2019 Tarih 10844 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: ŞEREFNUR AKBABA VERGİ İLİŞİĞİ) Tarh: - Sayı:- (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(09.05.2019 Tarih 11279 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: İstanbul Tapu Ve Kadastro II. Bölge Müdürlüğünün 06/02/2018 Tarih 326982 Sayılı Talimatları Gereğince Bu Taşınmazdaki Hisse Oranları 1/1 Tutmamaktadır.) Tarh: - Sayı: - (27.02.2018 Tarih 4618 Yevmiye No)

- Diğer (Konusu: İLİŞİK KESME) Tarh: 07/05/2019 Sayı: 380359 (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(09.05.2019 Tarih 11403 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: halse kendüşik vergi ilişiği) Tarh: - Sayı: - (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(10.05.2019 Tarih 11458 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: BELMA AKBABAYA AİT VERGİ İLİŞİKİ) Tarh:13/05/2019 Sayı: 182326 (9 Eylül Vergi Dairesi Müdürlüğü)(31.05.2019 Tarih 13584 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Hisar Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(17.02.2020 Tarih 5519 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: ilişik kesme) Tarh: 26/03/2020 Sayı: e.320072 (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(27.03.2020 Tarih 10529 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Hisar Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(10.09.2018 Tarih 20733 Yevmiye No)

1344/2 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- KÜÇÜKÇEKMECE 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 11/08/2016tarh 2016/782 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı le İzale- Şuyu Davası açılmıştır. (15.08.2016 Tarih 15995 Yevmiye No)

1503/1 No.lu Ada/Parsel

Beyanlar Hanesi:

- İtirazlı (01.01.1900 Tarih Yev-)
- Kullanım Amacı: Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (24.09.2010 Tarih 9679 Yevmiye)
- 15/02/2007 Gün 2531 Ve 2532 yevmiyeli hacizler Haluk Başer hissesinden terkin edildi.13/07/2007 Yev:13187

Taşınmazlar üzerinde yer alan çeşitli resmi kurumlara (TEİAŞ, Afet İşleri vb.) ait irtifak hakları ilgili kurumların rutin uygulamaları niteliğinde olup ilgili takyidatların taşınmazların alım satım ve devrine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur. Taşınmazların bazıları üzerinde TOKİ lehine şufa –önalım hakları olduğu görülmektedir. "Şufa hakkı, hak sahibine, taşınmazın satışı halinde öncelikle satın alma imkânı verir. Şufa hakkı, kanundan (yasal) veya sözleşmeden olmak üzere iki şekilde doğabilir. Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır. Şerhin etkisi

her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer. Şufa hakkı sahibinin taşınmazı öncelikli alım hakkı bulunmaktadır. "Söz konusu şufa hakları hisseli parsellerde öncelikli alım hakkının TOKİ'ye verilmesi adına belirtilmiştir. Bu kapsamda taşınmazların alım satım ve devrine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Bazı taşınmazlar üzerinde yer alan 2942 sayılı Yasanın 7.maddesi şerhleri Kamulaştırma Kanunu kapsamına girmektedir. İlgili şerhin konulduğu tarihten itibaren 6 ay içinde kamulaştırma adına herhangi bir mahkeme kararı ile tapuya başvurulmadığı sürece normal şartlarda ilgili şerh tapudan re'sen silinir. Söz konusu şerhlerin 6 aylık süreçlerinin tamamlanmış olduğu bu kapsamda taşınmazların alım satım ve devrine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

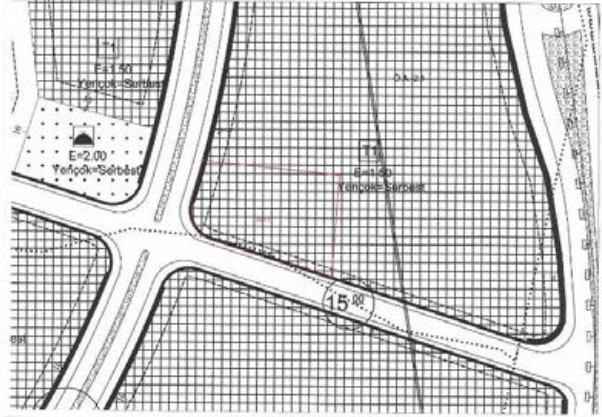
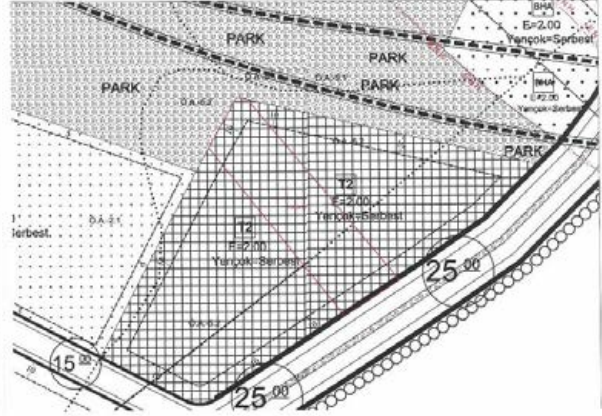
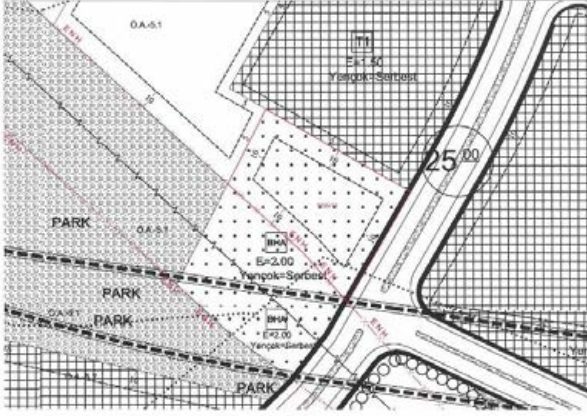
Rapora konu taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

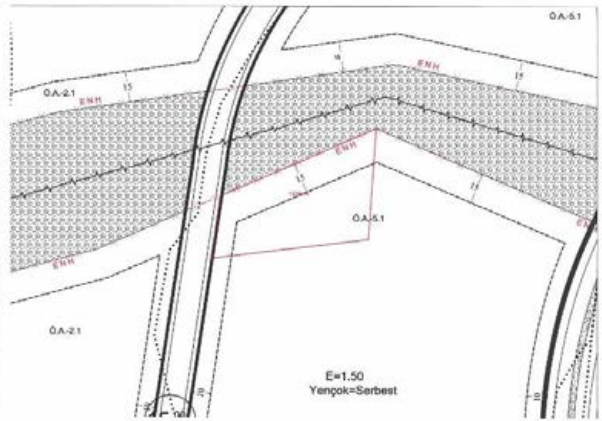
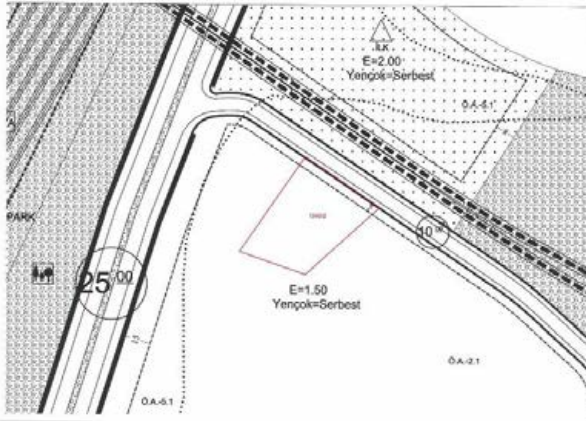
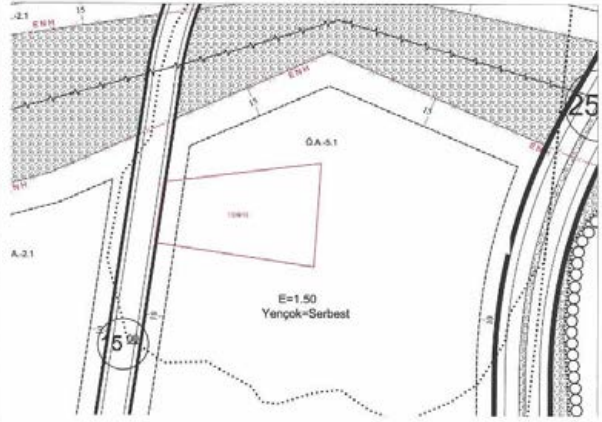
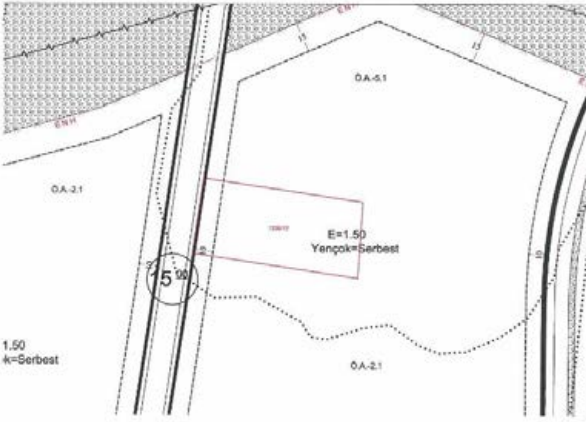
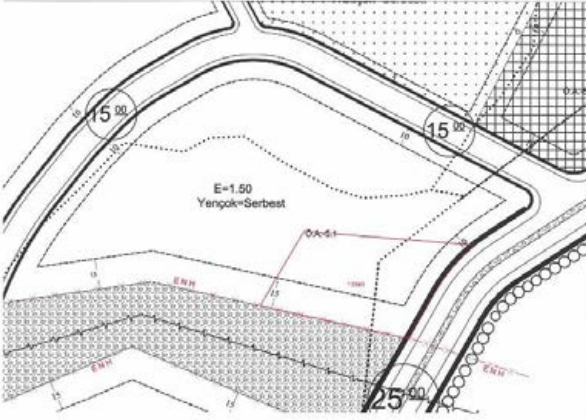
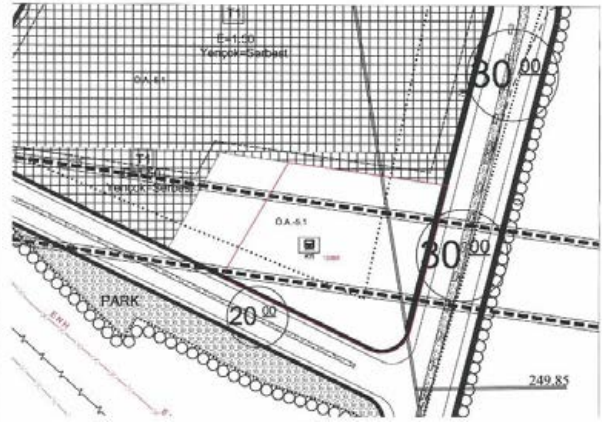
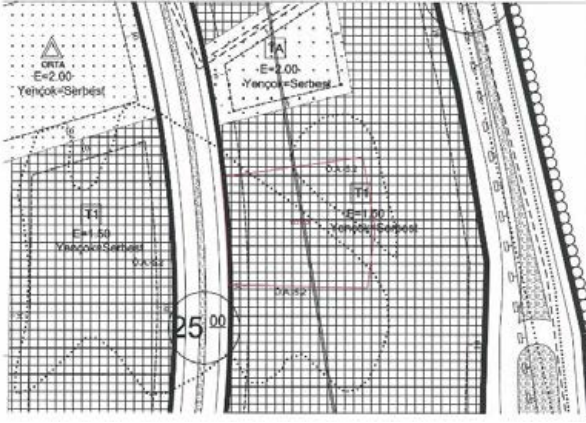
3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

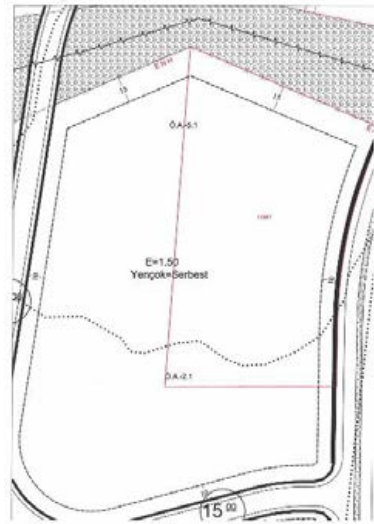
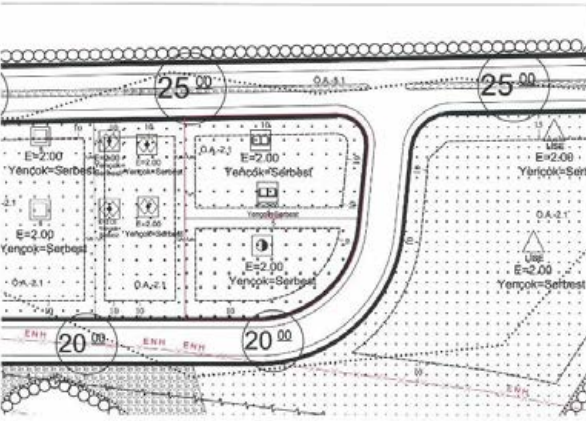
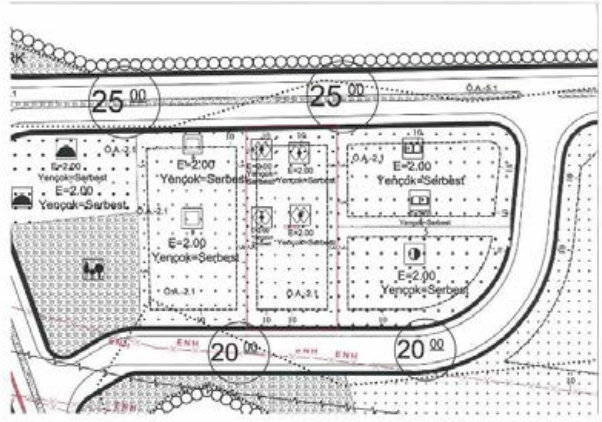
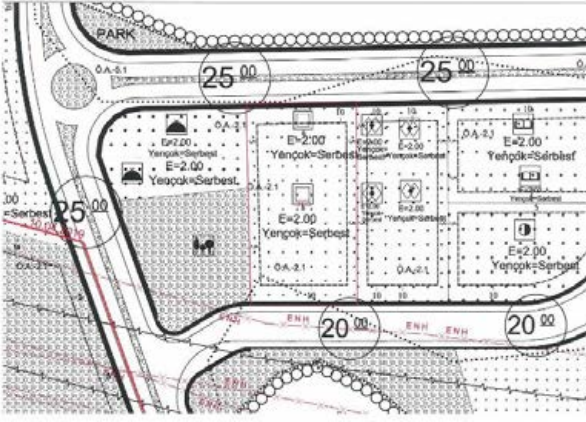
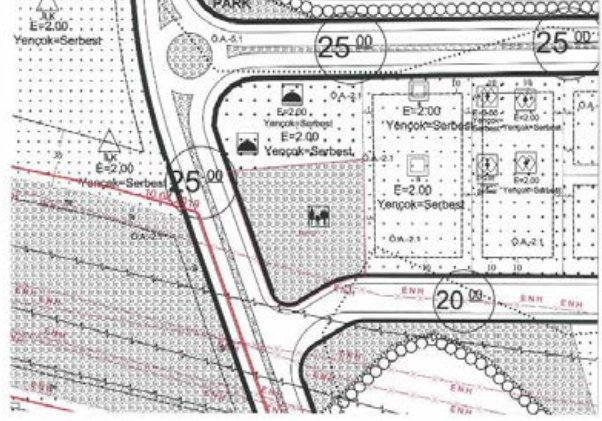
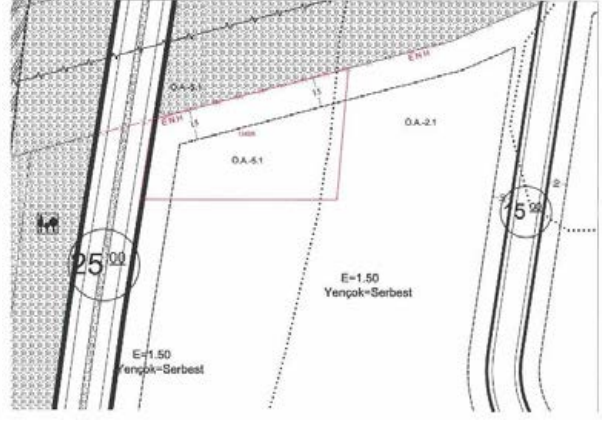
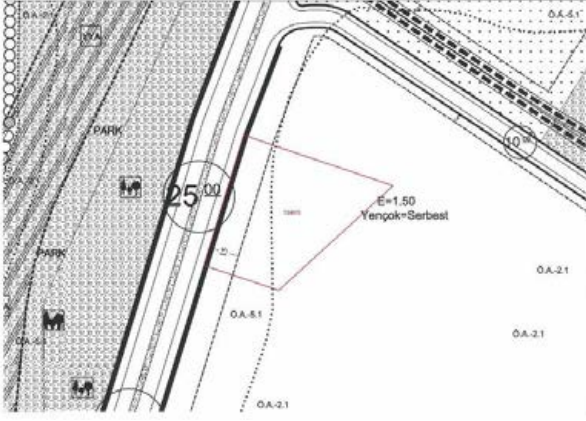
Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsel 1503 Ada 1 no.lu Parsel; 04.11.2015 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup, 02.02.2015 tarihli ve 445 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "İkitelli Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 5.,7.,19. ve Geçici 9. Maddeleri uyarında 1/5000-1/1000 Ölçekli plan yapma ve yaptırma yetkisi; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

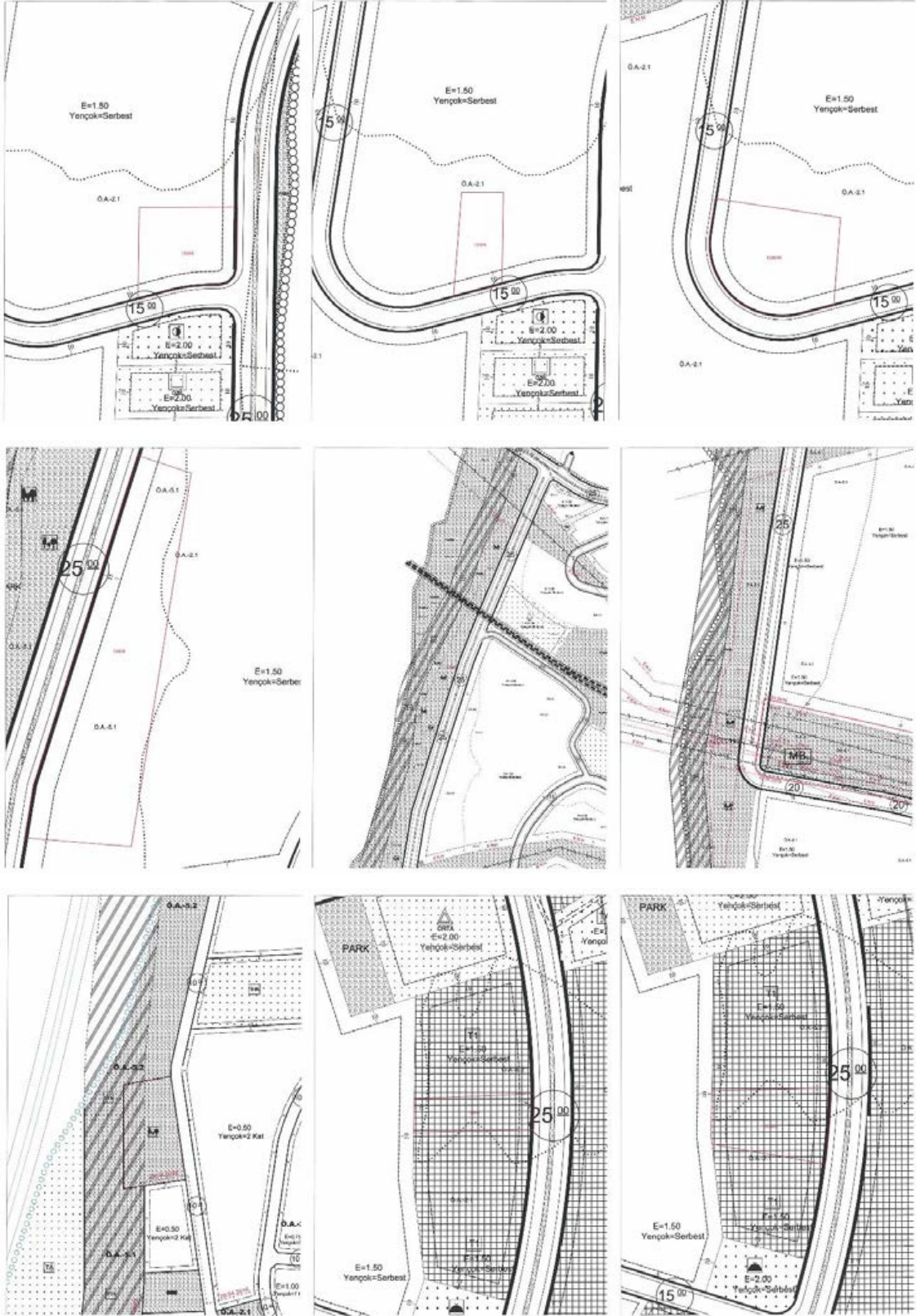
Rapor konusu diğer parseller; 16.06.2017 Tasdik Tarihli " İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadırlar. Ayrıca parseller; 23.12.2008 tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "İkitelli Ayazma Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 5.,7.,19. ve Geçici 9. Maddeleri uyarında 1/5000-1/1000 Ölçekli plan yapma ve yaptırma yetkisi; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Planı	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1	1335	5	7.606,73	7.606,73	16.06.2017 Tasdik Tarihli " İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	İlkokul Alanı Alanı	E=2,00 Y=Serbest
2	1335	12	7.123,14	7.123,14		T1-Ticaret Alanı	E=1,50 Y=Serbest
3	1335	13	4.123,45	4.123,45		Belediye Hizmet Alanı	E=2,00 Y=Serbest
4	1335	15	3.507,22	3.507,22		T2-Ticaret Alanı	E=2,00 Y=Serbest
5	1336	7	2.000,00	1.604,41		T1-Ticaret Alanı	E=1,50 Y=Serbest
6	1336	8	3.639,25	2.771,74		T1-Ticaret Alanı	E=1,50 Y=Serbest
7	1336	10	2.000,00	35,71		T1-Ticaret Alanı	E=1,50 Y=Serbest
8	1337	17	3.074,73	1.799,73		T1-Ticaret Alanı	E=1,50 Y=Serbest
9	1337	23	4.186,21	4.186,21		T1-Ticaret Alanı	E=1,50 Y=Serbest
10	1338	8	6.752,61	4.693,71		RTİ-Raylı Toplu Taşıma İstasyonu	- (Raylı toplu taşıma hattından etkilenmektedir.)
11	1339	5	3.438,76	1.929,60		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
12	1339	7	16.640,94	10.395,62		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
13	1339	8	3.783,19	3.783,19		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
14	1339	9	1.420,18	1.420,18		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
15	1339	10	5.900,62	3.580,18		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
16	1339	11	5.080,74	4.629,15		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
17	1339	12	3.007,56	1.966,26		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
18	1339	13	3.140,22	2.241,72		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
19	1339	14	3.174,62	3.174,62		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
20	1340	2	2.000,00	153,44		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
21	1340	3	3.869,99	580,48		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
22	1340	4	15.400,00	10.414,25		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
23	1340	6	4.909,35	2.945,65		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
24	1340	10	8.329,50	2.234,74		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest
25	1341	2	3.552,91	3.552,91	Rekreasyon Alanı	E=0,05 (Enerji Nakil hattından etkilenmektedir.)	
26	1341	3	5.294,07	5.294,07	Sağlık Tesisi Alanı	E=2,00 Y=Serbest	
27	1341	4	4.473,52	4.473,52	Sosyal Tesis Alanı	E=2,00 Y=Serbest	
28	1341	5	8.293,85	8.293,85	Kısmen Kültürel Tesis Alanı Kısmen Resmi Kurum Alanı	E=2,00 Y=Serbest	
29	1344	1	24.216,63	1.685,82	Rekreasyon Alanı	E=0,05 (Enerji Nakil hattından etkilenmektedir.)	
30	1344	2	13.924,89	8.731,08	Rekreasyon Alanı	E=0,05 (Enerji Nakil hattından etkilenmektedir.)	
31	1503	1	5.454,10	2.308,88	04.11.2015 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	Rekreasyon Alanı	- (Yapı yasaklı alandan etkilenmektedir.)









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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde Emlak Konut GYO A.Ş. rapor konusu parsellerdeki hisselerini arttırdığı tespit edilmiş olup son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş satış işlemleri tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi	EKGYO Hissesine Düşen Yüzölçümü (m ²)	Tarih	Yevmiye No	Edinim Sebebi
1	1339	5	3438,76	23389/240000	335,12	17.11.2017	25355	Satış
				8161/120000	233,86	8.12.2017	27373	Satış
				1081/48000	77,44	15.12.2017	28084	Satış
				349/1600	750,08	29.12.2017	29708	Satış
2	1339	7	16640,94	1099/16000	1.143,02	16.2.2018	3673	Satış
				12401/120000	1.719,70	20.3.2018	6281	Satış
				1531/240000	106,16	23.10.2018	25543	Satış
				321331/720000	7.426,74	9.10.2020	28591	Satış
3	1339	9	2089,79	121/2500	101,15	26.12.2017	29180	Satış
				84187/240000	733,05	29.12.2017	29677	Satış
				4859/120000	84,62	29.12.2017	29682	Satış
				10667/120000	185,76	13.3.2018	5690	Satış
4	1339	12	3007,56	441/16000	82,90	19.6.2017	13040	Satış
				441/16000	82,90	15.9.2017	19452	Satış
5	1340	4	15400,00	277/12000	355,48	29.12.2017	29634	Satış
				6737/240000	432,29	29.12.2017	29675	Satış
				409/60000	104,98	20.2.2018	3990	Satış
				1649/48000	529,05	20.2.2018	3994	Satış
				11629/120000	1.492,39	7.6.2018	13350	Satış
				1733/40000	667,21	13.11.2020	32557	Satış
6	1340	10	8329,5	199/20000	82,88	19.10.2017	22931	Satış
7	1344	1	24216,63	103/240000	10,39	28.7.2017	15945	Satış
				49/48000	24,72	29.12.2017	29633	Satış
				7/16000	10,59	29.12.2017	29683	Satış
				3/2500	29,06	16.2.2018	3674	Satış
				457/80000	138,34	20.2.2018	4002	Satış
				58099839127/1937330400000	726,25	9.10.2020	28592	Satış
				1181/120000	238,33	20.3.2018	6283	Satış
				903/80000	273,35	7.6.2018	13339	Satış
				733/120000	147,92	13.11.2020	32560	Satış
8609/2400000	86,87	23.10.2018	25535	Satış				
8	1344	2	13924,89	133/8000	231,50	24.9.2012	10733	Satış
9	1503	1	5454,1	101599/240000	2.308,88	16.4.2020	11025	İmar

Rapor konusu diğer parsellerin son üç yıl içerisinde mülkiyetlerinde bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu parsellerin son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu 1503/1 no.lu ada/parselin, eski 1384 ada 3 no.lu parselin 16.04.2020 tarih 11025 yevmiye numaralı imar uygulaması işlemiyle oluştuğu tespit edilmiş olup rapor konusu diğer parsellerin son üç yılda kadastral durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Sıra No	Eski Mahallesi	Eski Ada/Parsel	Yeni Mahallesi	Yeni Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)
1	İkitelli 2	1384/3	İkitelli 2	1503/1	5.454,10

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde ve hâlihazırda üzerlerinde proje geliştirilmemekte olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların imar planı doğrultusunda yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti/hissesi Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15, 1336 ada 7, 8,10, 1337 ada 17, 23, 1338 ada 8, 1339 ada 5, 1339 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1340 ada 2, 3, 4, 6, 10, 1341 ada 2, 3, 4, 5, 1344 ada 1,2 ve 1503 ada 1 no.lu parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15, 1336 ada 7, 8,10, 1337 ada 17, 23, 1338 ada 8, 1339 ada 5, 1339 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1340 ada 2, 3, 4, 6 10, 1341 ada 2, 3, 4, 5, 1344 ada 1, 2 ve 1503 ada 1 no.lu parsellerdir.
- Taşınmazların toplam yüzölçümü, 189.988,59 m² olup Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen yüzölçümleri 121.241,26 m² dir.
- Taşınmazlar geniş bir sahada farklı konumlarda konumlanmaktadır.
- Parseller genel olarak birbirlerinden ayrı olmakla birlikte bazı parseller birlikte bütünlük arz etmektedir. Bütünlük oluşturan parseller; 1341 ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parseller, 1339 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu parseller, 1336 ada 12 ve 13 nolu parseller, 1336 ada 7 ve 8 nolu parseller, 1340 ada 2,3 ve 4 nolu parsellerdir.
- Taşınmazlar geniş bir alanda konumlu olmakla birlikte özellikle güney kısımda kalan taşınmazlar eğimli ve engebeli arazi yapısına sahiptir. Taşınmazlar genel olarak imar parseli olup düzgün geometrik yapıya sahip olmakla birlikte, 1344 ada 1 ve 2 nolu parseller ile 1340 ada 4 nolu parseller uzun ince bir geometrik şekle sahiptir.
- Bölgede hızlı gelişme ve yapılaşma yaşanmakta olup altyapısı tamamlanmış bölgede konumludurlar.
- Taşınmazların konumlu oldukları bölgelerde kısmen iskan edilmeyen yasa dışı yapılaşma alanları, bölgedeki çalışmalar için kurulmuş şantiye tesisleri, yer almaktadır. Diğer parseller üzerinde ise doğal bitki örtüsü ve yer yer hafriyat malzemesi bulunmaktadır.

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Ticari potansiyeli olan bir bölgede konumlu olmaları,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları ve bölgede birçok büyük ölçekli projenin mevcut olması.
- Bölgede inşa edilen nitelikli projelerin bölgeye kattığı prestij
- Parsellerin kısmen imar ve yapılaşma özelliklerinin tercih edilir olması.
- Parsellerin kısmen arazi yapısı sebebi ile hakim manzaraya sahip olmaları.
- Bölgede Bölgenin O3 TEM Otoyolu'na ve Haramidere Bağlantı yoluna yakınlığı sebebi ile ulaşım alternatiflerinin mevcut olması.
- Parsellere ulaşımın kolay olması,

Olumsuz Özellikler

- Bölgede benzer nitelikte çok sayıda boş parsel bulunması
- Parsellerin bazılarının hisseli olmaları,
- Parsellerin geniş bir bölgede bir bütünlük oluşturmayan dağınık konumlarda olmaları,
- İstanbul'un göreceli de olsa merkezi iş alanlarına uzak olması.
- Dünya genelinde pandemiye dönüşen Covid-19 salgının yarattığı küresel sağlık krizinin ekonomik krize dönüşmesi.

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 olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

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

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

BÖLÜM 5

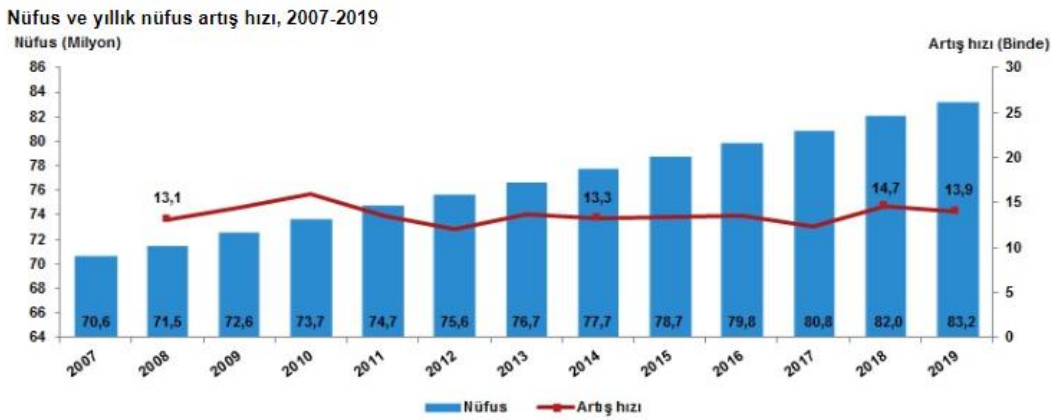
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

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.



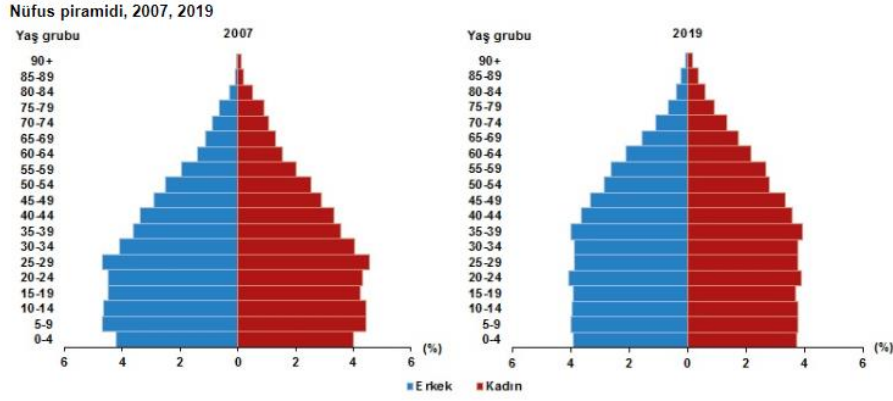
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

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.

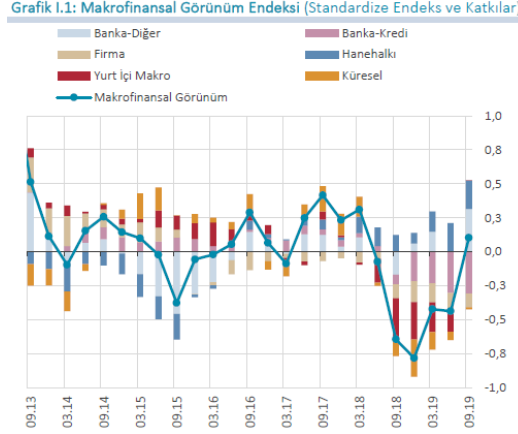
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir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

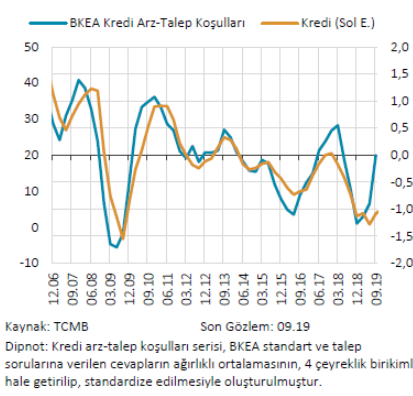
³ T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum 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.

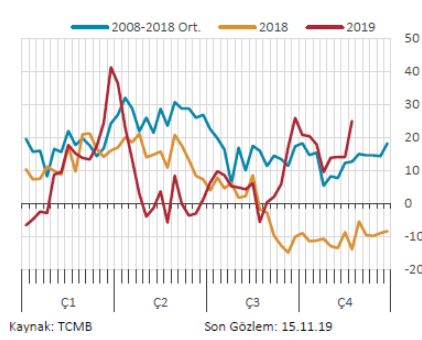
Makroekonomik Görünüm

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 1.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik 1.3: 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.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen

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 satış rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

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

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. 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.

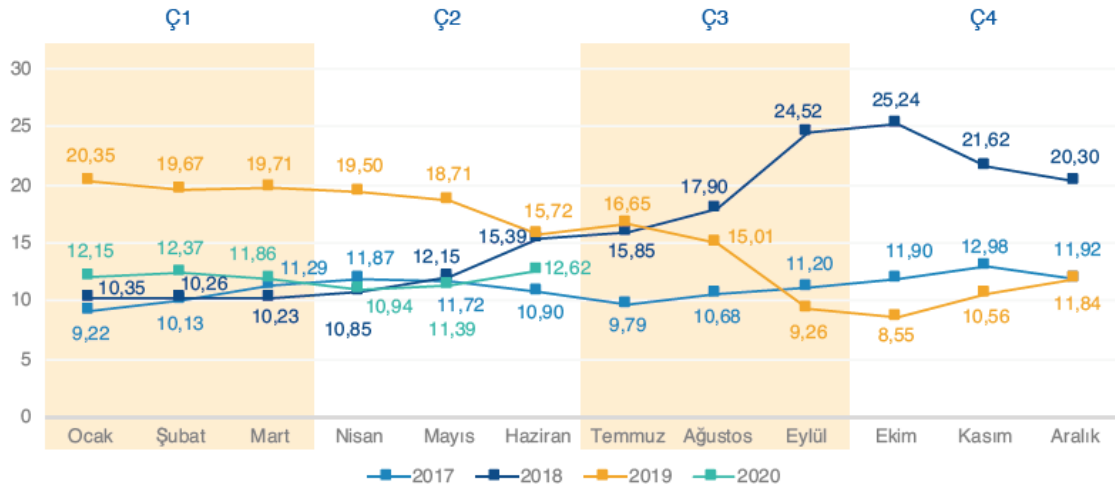
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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*



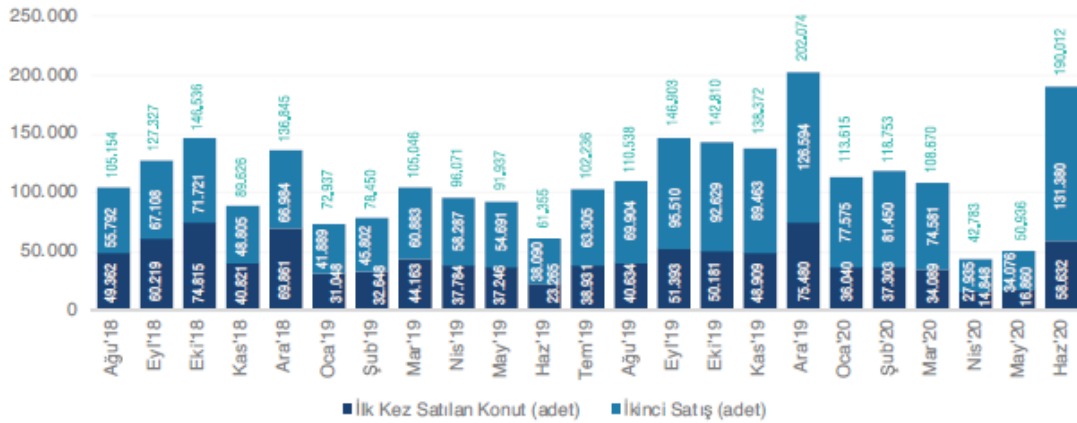
Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

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.

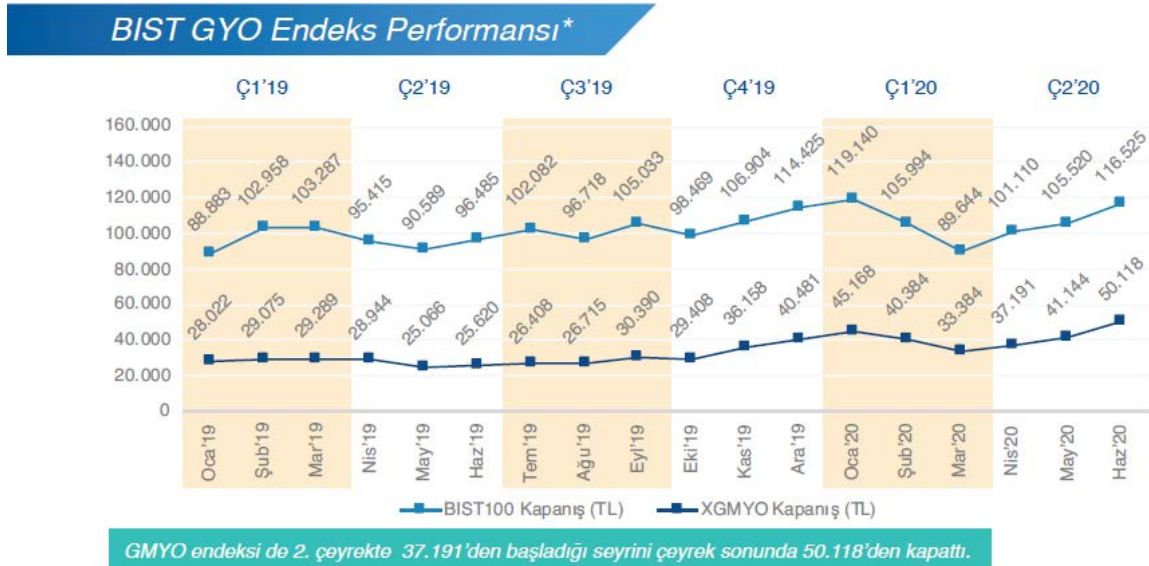
Kaynak: TÜİK

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 yansımasının 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.



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. Başakşehir İlçesi⁶

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur.



9 Mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 ha'dır. Küçükçekmece İlçesi'nden katılan alan 6.730 Ha'dır. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmakta, metro çalışmaları sonucu metronun Atatürk Olimpiyat Stadi'na ulaşması beklenmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama Deresi doğar, İspartakule Deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadi bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydu kent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

⁶ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

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.

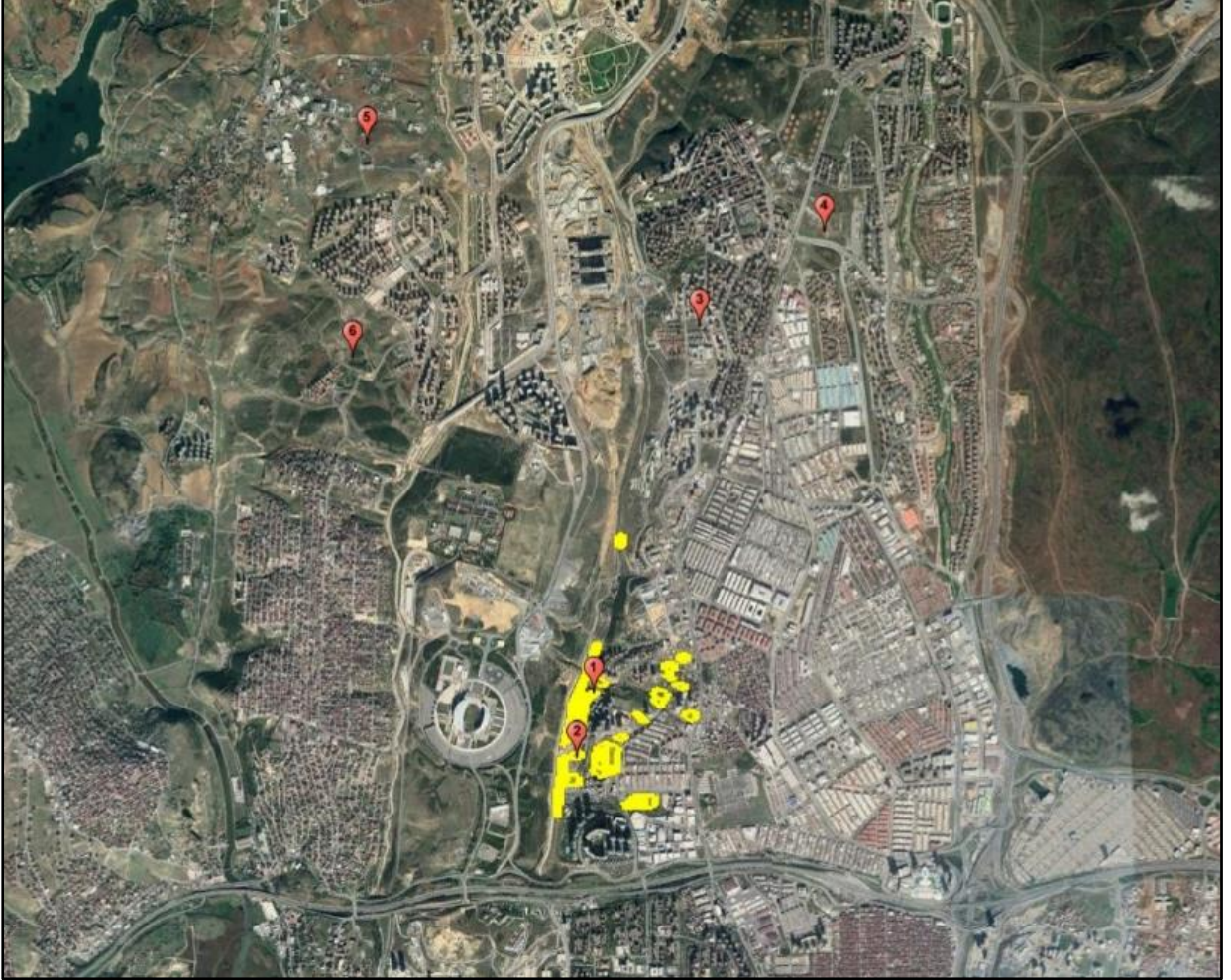
Arsa Emsal Araştırmaları:

Satılık Arsa Emsalleri									
Emsal No	Mahallesi	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m²)	Hissesi (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
1	Ziya Gökalp	1340/2	2000,00	923,00	Konut	E:1,50	3.000.000,00	3.250,27	Diamonds (532 722 50 10)
2	Ziya Gökalp	1340/6	4909,35	797,00	Konut	E:1,50	2.510.000,00	3.149,31	Sahibinden (531 331 55 00)
3	Başakşehir	-	14247,00	14247,00	Konut	E:1,50	70.000.000,00	4.913,32	Ali Emlak (535 333 36 07)
4	Başak	-	950,00	950,00	Ticaret + Konut	E:1,50	7.600.000,00	8.000,00	Bağcıoğlu Emlak (535 398 68 30)
5 *	Kayabaşı	480/8	13439,10	1800,00	Konut	E:1,00	7.290.000,00	4.050,00	Sahibinden (532 783 35 67)
6 **	Kayabaşı	108/2	12925,60	12925,60	Konut	E:1,00	26.750.000,00	2.069,54	Sahibinden (532 783 35 67)

(*)Emsal 5 no.lu taşınmaz Konut Alanı Emsal:1,00 H:Serbest yapılaşma şartlarına sahip net imar parseliyken mahkeme kararıyla uygulama iptal edilmiş olup T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yeni imar uygulaması yapılacak bölgede konumludur.

(**)Emsal 6 no.lu taşınmaz Konut Alanı Emsal:1,00 H:Serbest yapılaşma şartlarına sahip uygulama görmüş parsel olup yola yaklaşık 1.490 m² terki bulunmaktadır. Terk miktarı ofis ortamında Başakşehir Kent Rehberi üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmış olup düzeltme tablosunda bu husus göz önünde bulundurularak düzeltme getirilmiştir.

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



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 6 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.

Arsalar değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen altı 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 parselle oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilmiş Tablosu	Yüzölçüm (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Dzl.	Konum Dzl.	İmar Verilerine Göre Dzl.	Hisse Dzl.	Terk Dzl.	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	923,00	Konut	E:1,50	3.000.000,00	3.250,27	20%	2.600,22	-25%	0%	0%	0%	0%	1.950,16
Emsal 2	797,00	Konut	E:1,50	2.510.000,00	3.149,31	20%	2.519,45	-20%	0%	0%	0%	0%	2.015,56
Emsal 3	14.247,00	Konut	E:1,50	70.000.000,00	4.913,32	5%	4.667,65	-10%	-30%	0%	-20%	0%	1.867,06
Emsal 4	950,00	Ticaret + Konut	E:1,50	7.600.000,00	8.000,00	10%	7.200,00	-30%	-15%	-10%	-20%	0%	1.800,00
Emsal 5	1.800,00	Konut	E:1,00	7.290.000,00	4.050,00	30%	2.835,00	-25%	-5%	5%	0%	0%	2.126,25
Emsal 6	12.925,60	Konut	E:1,00	26.750.000,00	2.069,54	0%	2.069,54	-10%	-5%	5%	-20%	12%	1.697,02
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)													~1.900,-

(*)Düzeltilmiş tablosu 1339 ada 7 parsel için hazırlanmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 1339 ada 7 no.lu parselin birim değeri 1.900,-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 yüzölçümlerine KDV hariç toplam 178.628.895,47-TL bedel takdir edilmiştir. Parsellerin birim ve toplam değerleri rapor eklerinde tabloda 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:

Satılık Arsa Emsalleri							
Emsal No	Mahallesi	Ada /Parsel	Konumu	Yüzölçümü Hissesi (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Ziya Gökalp	-	Köy içi	2300	14.000,00	6,09	Bağcıoğlu Emlak (535 398 68 30)
2	Ziya Gökalp	-	İkitelli OSB Sınırları içerisinde	2000	24.000,00	12,00	Trade First Gayrimenkul (532 782 03 95)
3	Altınşehir	-	E-6 Karayoluna Cepheli	4000	20.000,00	5,00	Ünal Emlak Pazarlama (532 257 60 20)
4	Güvercintepe	218/20	Gül Sokaka cepheli	5000	30.000,00	6,00	Deniz Emlak İnşaat (533 704 28 28)
5	Şahintepe	-	Etrafı sacla çevrili	1500	9500	6,33	Baki Gayrimenkul Emlak (533 694 85 23)

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 1335 ada 12 no.lu parsel baz alınmış olup diğer parseller, büyüklük konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş 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 1335 ada 5 ve 13 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1341 ada 3, 4 ve 5 no.lu parseller ***haric*** (mevcut imar durumları açısından proje geliştirmeye uygun değildir.), rapor konusu diğer parseller üzerinde geliştirilen projede; kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tablolandırılmıştır. Projeksiyonda bu alanlar referans alınmıştır. Rapor konusu 1335 ada 5 ve 13 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1341 ada 3, 4 ve 5 no.lu parseller, imar fonksiyonlarının kısıtlı olması nedeniyle projeksiyona dâhil edilmemiştir.

1339 Ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no.lu Parseller 1340 Ada 2, 3, 4, 6, ve 10 no.lu Parseller	
İmar Fonksiyonu	Konut Alanı
Net Parsel Alanı (m ²)	80.765,28
EKGYO Hissesi Alanı (m ²)	49.449,08
İnşaat Emsal	1,50
Emsale Dâhil İnşaat Alanı (m ²)	74.173,62
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	89.008,34
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	4.450,42
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	84.557,92
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	111.260,42

1335 Ada 12 no.lu Parsel, 1336 Ada 7, 8, 10 no.lu Parseller, 1337 Ada 17, 23 no.lu Parseller	
İmar Fonksiyonu	T1 Ticaret Alanı
Net Parsel Alanı (m ²)	22.023,33
EKGYO Hissesi Alanı (m ²)	17.520,94
İnşaat Emsal	1,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	26.281,41
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	31.537,69
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	1.576,88
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	11.038,19
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	18.922,61
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	39.422,11

1335 Ada 15 no.lu Parsel	
İmar Fonksiyonu	T2 Ticaret Alanı
Net Parsel Alanı (m ²)	3.507,22
EKGYO Hissesi Alanı (m ²)	3.507,22
İnşaat Emsal	2,00
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	7.014,44
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	8.417,33
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	420,87
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	2.946,06
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	5.050,40
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	10.521,66

- 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	Daire Tip	Kat	Cephesi	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Ayazma Emlak Konutları	2+1	5	G	85	100	630.000,00	6.300,00	Yurtseverler Gayrimenkul (532 606 44 95)
2	Ağaoğlu My World Europe	2+1	15	D	102	120	880.000,00	7.333,33	TURYAP Başakşehir Ağaoğlu (532 237 66 41)
3	Ağaoğlu My World Europe	1+1	20	G	75	86	530.000,00	6.162,79	Kutlu Gayrimenkul (542 439 33 55)
4	Ağaoğlu My World Europe	3+1	10	D	120	156	1.205.000,00	7.724,36	Dönmez Gayrimenkul (505 603 97 15)
5	Ayazma Emlak Konutları	2+1	9	G-B	85	95	590.000,00	6.210,53	Altın Emlak Kayaşehir Merkez (544 658 08 33)
6	Ayazma Emlak Konutları	3+1	15	K-D-B	118	171	1.185.000,00	6.929,82	TURYAP Başakşehir Ağaoğlu (532 237 66 41)

Ticari Ünite 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	Ağaoğlu My World Europe	Depolu Dükkân	5-10	2	1.350	14.900.000,00	11.037,04	Sahibinden (537 609 11 11)	
2	Ağaoğlu My World Europe	Depolu Dükkân	5-10	1	217	3.300.000,00	15.207,37	TURYAP Başakşehir Ağaoğlu (532 237 66 41)	
3	Ağaoğlu My World Europe	Ofis/ Zemin Kat	5-10	2+1	190	2.550.000,00	13.421,05	Smart Gayrimenkul Danışmanlık (532 297 38 06)	
4	Kayaşehir 540/4 Parsel	Depolu Dükkân	0	2	200	2.250.000,00	11.250,00	TURYAP Kayaşehir Merkez AVM (507 405 98 98)	
5	Başakşehir Mahallesi/ Şehir Hastanesi Yakını	Dükkân	5-10	1	136	2.150.000,00	15.808,82	Abid Emlak (532 711 34 75)	
6	Ağaoğlu My Office 212	Ofis	5-10	2+1	127	1.000.000,00	7.874,02	Bilgi Tezcan Gayrimenkul (532 266 55 83)	
7	TÜMSAN 2	Ofis	16-20	1+1	90	540.000,00	6.000,00	Maximum Emlak (532 060 78 78)	
8	Kuzey Yakası	Ofis	0	1+1	76	670.000,00	8.815,79	Sahibinden (544 268 70 29)	
9	Nidapark Kayabaşı Nidakule	Ofis	0	1+1	96	870.000,00	9.062,50	Fatih Mekan Emlak 1986 (533 568 10 80)	
10	Kayabaşı Merkez Plaza	Ofis	5-10	1+0	37	210.000,00	5.675,68	3M Smart (542 665 44 62)	

- 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/m²)	2.000,00

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

Satış Gelirleri	
Konut Birim Satış Birim Değeri (TL/m ²)	5.000,00
Ofis Birim Satış Birim Değeri (TL/m ²)	5.500,00
Dükkan Birim Satış Birim Değeri (TL/m ²)	10.000,00
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	108.096,72
Satılabilir Ticaret (Ofis) Alanı (m ²)	13.984,26
Satılabilir Ticaret (Dükkan) Alanı (m ²)	7.400,19

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

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2020	2021	2022	2023	2024
Konut	0%	0%	10%	30%	60%
Ofis	0%	0%	0%	30%	70%
Dükkan	0%	0%	0%	0%	100%

İNŞAAT HIZLARI					
Yıllar	2020	2021	2022	2023	2024
İnşaat Maliyeti	0%	0%	50%	40%	10%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 13,31'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 13,31 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,69 olarak kabul edilmiştir.

- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17 (Risksiz Getiri Oranı (%13,31) + Risk primi (%3,69)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda 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 585.529.557,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	585.529.557
Maliyetten (Arsa+İnşaat) Beklenen Kar Oranı	1,30
Kardan Arındırılmış Proje Değeri	450.407.351
Proje Karı	135.122.205
Proje Gelirlerine Göre Kar Oranı	23%
İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	287.919.478
Arsa Değeri (TL)	162.487.873

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. Rapor konusu 1335 ada 5 ve 13 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1341 ada 3, 4 ve 5 no.lu parseller hariç olmak üzere diğer parsellerin toplam değeri KDV hariç, “Pazar Yaklaşımı” ile 154.489.163,72-TL, “Kalıntı Yöntemi” ile 162.487.873,-TL olarak bulunmuştur. Rapor konusu taşınmazların, “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 değeri olarak 178.628.895,47-TL hesap ve 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, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5,12,13,15, 1336 ada 7, 8,10, 1337 ada 17, 23, 1338 ada 8, 1339 ada 5, 1339 ada 7,8,9,10,11,12,13,14, 1340 ada 2,3,4,6,10, 1341 ada 2,3,4,5, 1344 ada 1,2 ve 1503 ada 1 no.lu parseller tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflı olup 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.

Tebliği'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, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15, 1336 ada 7, 8,10, 1337 ada 17, 23, 1338 ada 8, 1339 ada 5,7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1340 ada 2, 3, 4, 6, 10, 1341 ada 2, 3, 4 5, 1344 ada 1, 2 ve 1503 ada 1 no.lu parsellerdir.

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

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	178.628.895,47	24.270.230,36
Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri	210.782.096,66	28.638.871,83

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,36- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
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

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- Tebliği'nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Yazı
- Arsa Kira Düzeltme ve Değer Tabloları
- İNA Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Tecrübe Belgeleri