

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



Yakacık Yeni Mahallesi
Tual Adalar Projesi
Kartal / İSTANBUL

2021/0117

19.04.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 09.04.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 19.04.2021 tarihinde, 2021/0117 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerleme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerleme uzmanı Dilara SÜRMEİN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

| RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER | |
|-------------------------------------|--|
| RAPORU TALEP EDEN | Emlak Konut GYO A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| SÖZLEŞME TARİHİ | 09.04.2021 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 16.04.2021 |
| RAPOR TARİHİ | 19.04.2021 |
| RAPOR NO | 2021/0117 |
| GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER | |
| ADRESİ | Yakacık Yeni Mahalle, Şehit Aydın Çelik Caddesi üzerinde konumlu Tual Adalar Projesi Kartal / İSTANBUL |
| KOORDİNATLARI | 40.9263° , 29.2174° |
| TAPU BİLGİLERİ | (Bkz. raporun 3.2. bölümü.) |
| İMAR DURUMU | 05.07.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı A Bölgesi Uygulama İmar Planı dâhilinde “Konut Alanı ve Ortaöğretim Tesis Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır. (Bkz. raporun 3.3. bölümü.) |
| ÇALIŞMANIN TANIMI | Yukarıda lokasyonu belirtilen Tual Adalar Projesi’nin mevcut durumda ve tamamlanması durumunda toplam bugünkü pazar değerinin tespitine yöneliktir. |

| | TL | USD |
|---|----------------|---------------|
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri | 356.368.209,00 | 44.104.976,36 |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri | 420.514.486,62 | 52.043.872,11 |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri | 99.350.209,00 | 12.295.817,95 |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri | 433.737.705,00 | 53.680.409,03 |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri | 127.952.623,00 | 15.835.720,67 |

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 8,08- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- 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 değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

| | | |
|----------------|--|-----------|
| BÖLÜM 1 | RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 6 |
| 1.1. | Rapor Tarihi ve Numarası | 6 |
| 1.2. | Rapor Türü | 6 |
| 1.3. | Raporu Hazırlayanlar | 6 |
| 1.4. | Değerleme Tarihi | 6 |
| 1.5. | Dayanak Sözleşmesi | 6 |
| 1.6. | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama | 7 |
| 1.7. | Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 7 |
| BÖLÜM 2 | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 8 |
| 2.1. | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler | 8 |
| 2.2. | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler | 9 |
| 2.3. | Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 9 |
| BÖLÜM 3 | GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER | 10 |
| 3.1. | Çevre ve Konum | 10 |
| 3.2. | Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi | 12 |
| 3.2.1. | Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi | 13 |
| 3.3. | Gayrimenkulün İmar Bilgisi | 13 |
| 3.4. | Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler | 15 |
| 3.4.1 | Tapu Müdürlüğü İncelemesi | 15 |
| 3.4.2 | Belediye İncelemesi | 15 |
| 3.4.3. | Kadastro Müdürlüğü İncelemesi | 16 |
| 3.5. | İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler | 16 |
| 3.6. | Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler | 17 |
| 3.7. | En Etkin ve Verimli Kullanımı | 18 |
| 3.8. | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 18 |
| 3.9. | Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları | 18 |
| 3.10. | Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş | 18 |
| 3.11. | Proje İle İlgili Genel Bilgiler | 18 |
| 3.12. | Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler | 20 |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| BÖLÜM 4 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR..... | 21 |
| 4.1. | Değerleme Yöntemleri..... | 21 |
| 4.1.1. | Pazar Yaklaşımı..... | 21 |
| 4.1.2. | Gelir Yaklaşımı..... | 22 |
| 4.1.3. | Maliyet Yaklaşımı..... | 23 |
| 4.1.4. | Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi..... | 24 |
| BÖLÜM 5 | GENEL VE BÖLGESEL VERİLER | 26 |
| 5.1. | Türkiye Demografik Veriler | 26 |
| 5.2. | Ekonomik Durum Genel Değerlendirme | 28 |
| 5.3. | 2020 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası..... | 33 |
| 5.4. | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi | 39 |
| 5.4.1 | İstanbul İli..... | 39 |
| 5.4.2. | Kartal İlçesi..... | 41 |
| BÖLÜM 6 | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ..... | 43 |
| 6.1. | Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti..... | 43 |
| 6.2. | Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti | 46 |
| 6.3. | Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti | 47 |
| 6.3.1. | Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar..... | 48 |
| 6.4. | Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş | 55 |
| 6.4.1. | Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler..... | 55 |
| 6.4.2. | Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.. | 56 |
| 6.4.3. | Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş..... | 56 |
| 6.4.4. | Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş | 56 |
| BÖLÜM 7 | DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ..... | 57 |

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 19.04.2021 tarihinde 2021/0117 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12624/4, 12626/1 ve 12341/69 no.lu parsel üzerinde yer alan "Tual Adalar Projesi"nin mevcut durumu itibariyle değerinin ve tamamlanması durumunda bugünkü değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği 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 sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 19.04.2021 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 09.04.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmış olan değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler rapor eklerinde 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

| | |
|--------------------------|---|
| ÜNİVANİ | : 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, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12624/4, 12626/1 ve 12341/69 no.lu parsel üzerinde yer alan "Tual Adalar Projesi"nin mevcut durumu itibarıyla değerinin ve tamamlanması durumunda bugünkü değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu Tual Adalar Projesi, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi sınırları içerisinde 12624 ada 4, 12626 ada 1 ve 12341 ada 69 no.lu parseller üzerinde geliştirilmektedir.

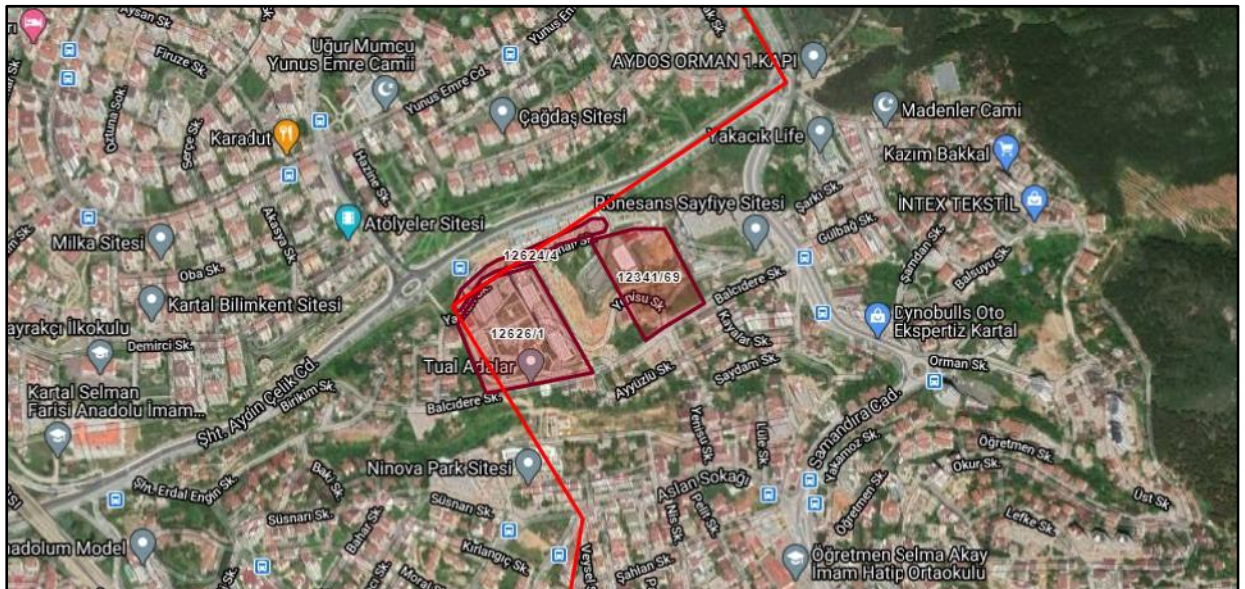
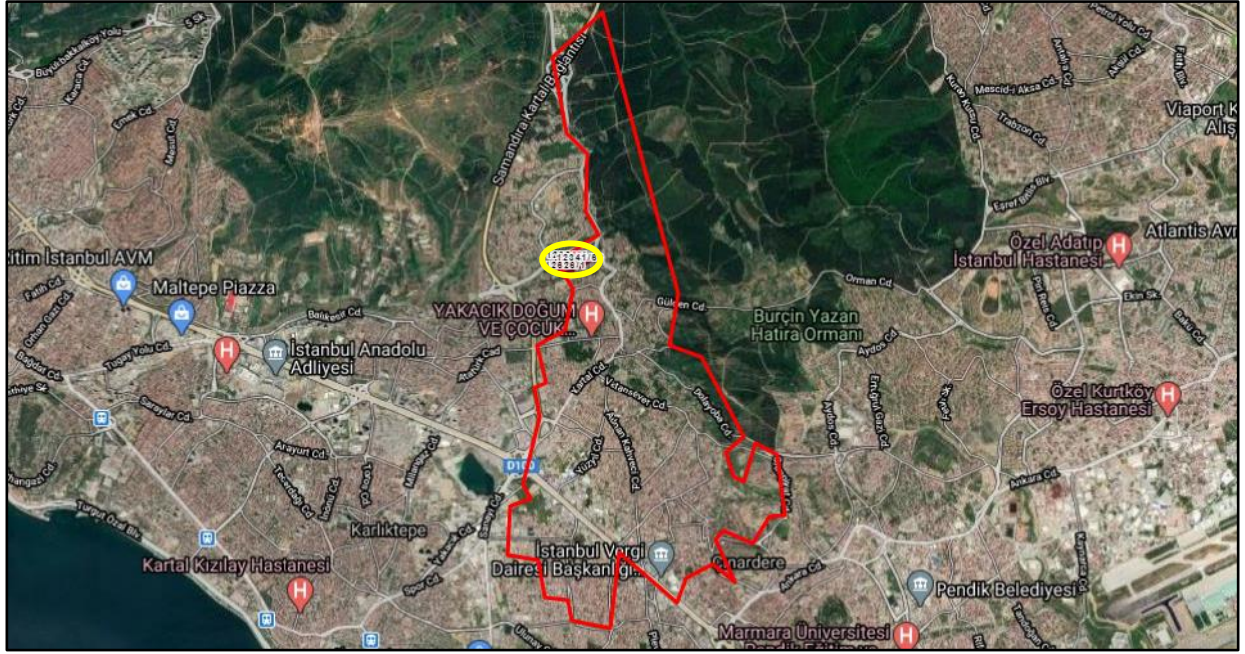
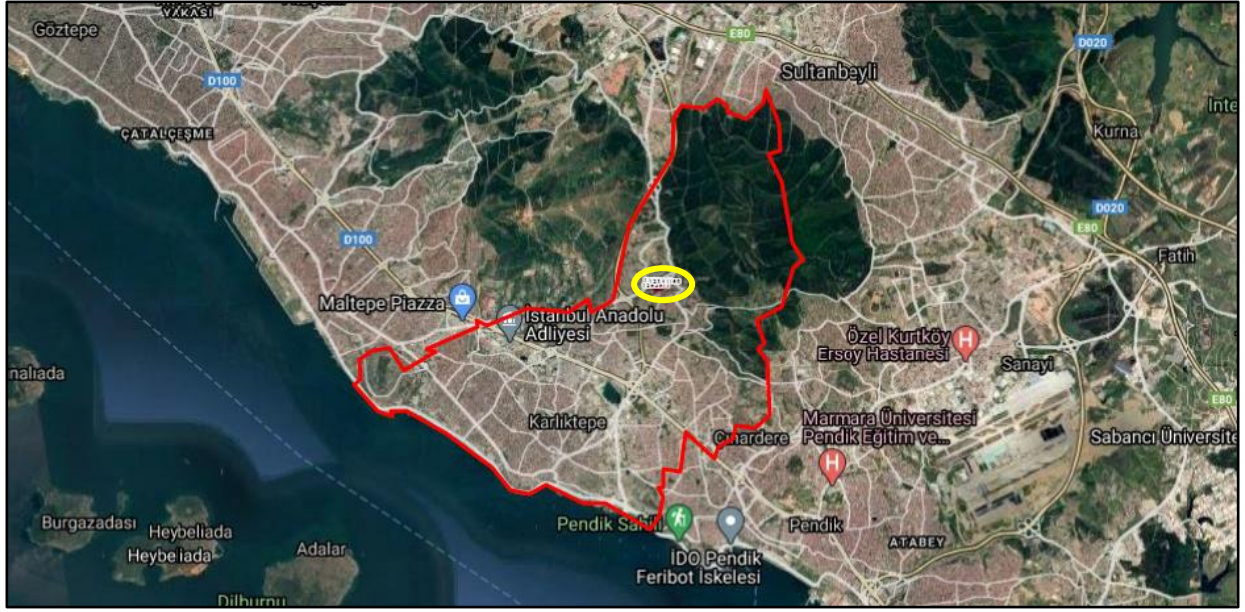
Rapora konu proje; TEM İstanbul - Ankara Otoyolu'nun güneyinde, D – 100 Karayolu'nun ise kuzeydoğusunda kalan bölgede yer almaktadır. Yakacık Mahallesi sınırlarında kalan rapora konu parseller, Şehit Aydın Çelik Caddesi'nin güneyinde, bu yola paralel uzanan Yaman Sokak ve Balcıdere Sokak üzerinde ve çevresinde yer almaktadırlar.

Rapor konusu projeye ulaşım; D-100 Karayolu veya TEM Otoyolu üzerinden, Samandıra Kartal Bağlantısı üzerinden ulaşılabilir. Samandıra Kartal Bağlantı Yolu üzerinden Yakacık Mahallesi doğu yönünde bulunan Şehit Aydın Çelik Caddesi'ne bağlanılır yaklaşık 350 m ilerlendikten sonra sağ kolda yer alan Birikim Sokak'a bağlanılır. Rapora konu parseller bu sokak devamında yer alan Balcıdere Sokak ve paralel uzanan Yaman Sokak'a dönülerek sağlanmaktadır.

Rapora konu projenin yakın çevresinde; Balcıdere Camii, Aydos Mesire Alanı, İhsan Bayrakçı İlköğretim Okulu, Mavi Kent Konutları, 45 liler Sitesi ve Firüz Hanım Sitesi gibi konut projelerinin yanı sıra çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge, D – 100 Karayolu'na yaklaşık 2,8 km, Kartal Merkezi'ne ve Kartal Belediyesi'ne yaklaşık 5,5 km ve TEM Otoyolu'na yaklaşık 7 km, uzaklıktadır.





3.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesi ve tapu sicil müdürlüğünden yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup taşınmazların bilgileri aşağıdaki gibidir. Söz konusu tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İli : İstanbul
İlçesi : Kartal
Mahallesi : Yakacık

| Sıra No | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m ²) | Niteliği | Maliki | Hissesi | Cilt No | Sayfa No | Tarih | Yevmiye No |
|---------|--------|-----------|-----------------------------|----------|--|---------------------------|---------|----------|-----------|------------|
| 1 | 12626 | 1 | 21.000,50 | Arsa | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Kat irtifakı kurulmuştur. | | | | |
| 2 | 12624 | 4 | 3.762,68 | Arsa | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Kat irtifakı kurulmuştur. | | | | |
| 3 | 12341 | 69 | 14.030,52 | Arsa | Maliye Hazinesi | 771241/1403052 | 187 | 18455 | 20.3.2020 | 9029 |
| | | | | | Maliye Hazinesi | 631811/1403052 | | | 17.6.2020 | 12448 |

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan parsellerden 12624 ada 4 no.lu parselde geçici kabul yapılmış ve bağımsız bölümlerin tamamının satışı gerçekleşmiş ve muhasebeleştirilmiştir. Proje bünyesindeki 12626 ada 1 parsel üzerindeki 7 adet bağımsız bölümün tapu kayıtlarından elde edilen veriler aşağıda tabloda sunulmuştur.

| 12626 Ada 1 Parselde Konumlu 7 Adet Bağımsız Bölüm | | | | | | | | | |
|--|--|--------|-------------------|------------|---|---------|----------|-----------|------------|
| Malik | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | | | | | | | | |
| Sıra No | Blok No | Kat No | Bağımsız Bölüm No | Arsa Payı | Arsa Payına Düşen Yüzölçümü (m ²) | Cilt No | Sayfa No | Tarih | Yevmiye No |
| 1 | A | 7 | 50 | 632/296216 | 44,81 | 335 | 33087 | 11.7.2019 | 16933 |
| 2 | A | 11 | 81 | 358/296216 | 25,38 | 335 | 33118 | 11.7.2019 | 16933 |
| 3 | B | 3 | 16 | 706/296216 | 50,05 | 336 | 33237 | 11.7.2019 | 16933 |
| 4 | B | 3 | 17 | 702/296216 | 49,77 | 336 | 33238 | 11.7.2019 | 16933 |
| 5 | B | 4 | 20 | 714/296216 | 50,62 | 336 | 33241 | 11.7.2019 | 16933 |
| 6 | B | 4 | 21 | 708/296216 | 50,19 | 336 | 33242 | 11.7.2019 | 16933 |
| 7 | B | 5 | 24 | 716/296216 | 50,76 | 336 | 33245 | 11.7.2019 | 16933 |

Rapora konu proje bünyesinde yer alan 12341 ada 69 parsel, 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında umumi kullanıma ayrılan parseldir. Sözleşme kapsamında olması sebebiyle taşınmazın tapu kayıtları incelenmiş ve rapor eklerinde TAKBİS belgesi sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan TAKBİS belgelerine ve ekspertiz tarihi itibariyle ilgili müdürlükte edinilen bilgilere göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 05/07/2019 (11.07.2019 Tarih ve 16933 Yevmiye No)

Şerhler Hanesi:

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1krş bedelle kira şerhi)(08.05.2017 Tarih 10982 Yevmiye No)

Beyanlar hanesinde yer alan “Yönetim Planı” beyan kaydı “Ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belge olup Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamadır.

Şerhler hanesinde yer alan “Kira Şerhi” şerh kaydı, altyapı hizmetleri için parsel üzerinde ayrılan yerler için belirtmedir.

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

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü rapor konusu projenin konumlu olduğu parsellerin 05.07.2007-14.10.2011-21.02.2017-22.01.2018-18.05.2018 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır. Parsellerin, imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

| Sıra No | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m ²) | İmar Fonksiyonu | Yapılaşma Şartları | | | | | |
|---------|--------|-----------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|-----------|----------|-----------|----------|----------------------|
| | | | | | İnşaat Nizamı | TAKS | KAKS | Kat Adedi | Hmax | Çekme Mesafesi |
| 1 | 12626 | 1 | 21.000,50 | Konut Alanı | Ayrık | 0,20-0,40 | 1,25 (*) | 15 Kat | 52,50 m. | Ön: 5m. Yan: 3 m. |
| 2 | 12624 | 4 | 3.762,68 | Konut Alanı | Ayrık | 0,20-0,40 | 1,25 (*) | 15 Kat | 52,50 m. | Ön: 5m. Yan: 3 m. |
| 3 | 12341 | 69 | 14.030,52 | Orta Öğretim Tesisleri Alanı | Avan Proje | | | | | |

(*) Plan notları B.1.2. Maddesine göre;

B.ÖZEL HÜKÜMLER

B1-KONUT ALANLARINDA

1) KONUT ALANLARINDA E:1.25 EMSAL UYGULANABİLMESİ İÇİN EN AZ 600 M2 PARSEL OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.

2) 600 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE MÜNFERİT UYGULAMALARDA E:0.75

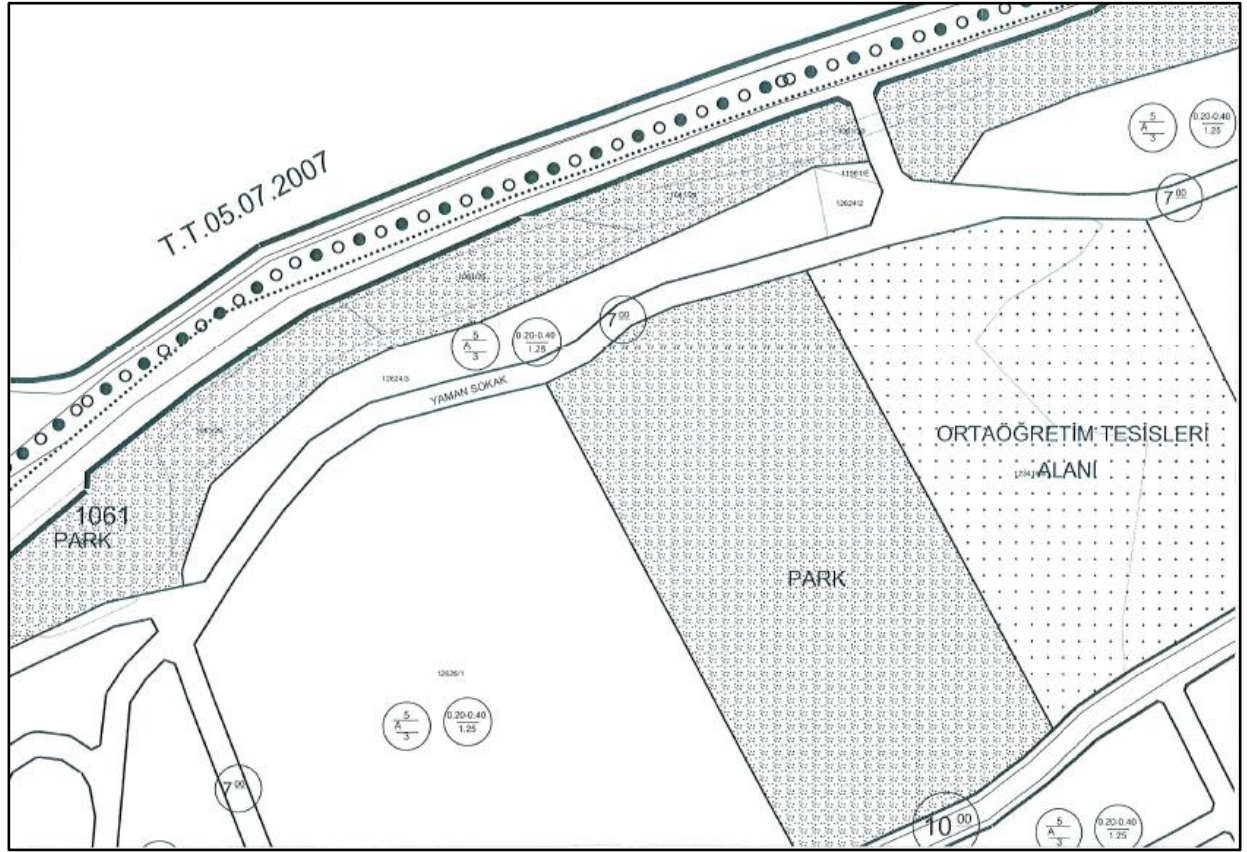
600 M2'DEN BÜYÜK 1000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN UYGULAMALARDA E:1.25

1000 M2'DEN BÜYÜK 2000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN UYGULAMALARDA E:1.50

2000 M2'DEN BÜYÜK 5000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN UYGULAMALARDA **E:1.75**

5000 M2'DEN BÜYÜK PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA **E:2.00**

Rapora konu 12626 ada 1 parsel için; Emsal: 2,00, 12624 ada 4 parsel için E:1,75 olarak belirlenmiştir.



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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

Rapor konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, kök parseli 970 ada 2 no.lu parselin mülkiyeti TTA Gayrimenkul A.Ş. adına kayıtlı iken 27.05.2014 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına satış işleminden tescili yapılmıştır. Daha sonra T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı iken imar uygulaması görerak 6 adet parsel şeklinde 04.12.2015 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satışının yapıldığı öğrenilmiştir.

970 ada 2 no.lu parselin imar uygulaması sonucu oluşan 6 adet parselden; 12624 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller 05.02.2016 tarihli tevhid işlemi (TSM) ile 12624 ada 4 no.lu parsel oluşmuştur.

12624 ada 4 parsel ve 12626 ada 1 parsel üzerinde 11.07.2019 tarihli 16932 ve 16933 yevmiye numaralı işlemler ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

12341 ada 69 parsel 20.03.2020, 17.06.2020 tarihlerinde bağış yoluyla Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin konumlu olduğu parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki imar planındaki değişimler aşağıda özetlenmiştir.

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, rapora konu parsellerin 05.07.2007-14.10.2011-21.02.2017-22.01.2018-18.05.2018 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiş olup parsellerin fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıda sunulmuştur.

12624 Ada 4 Parsel; Ayrık Nizam, TAKS: 0.20-0.40 Emsal: 1.75 (Plan notlarının B.1.2. Maddesi) yapılanma şartlarına ve “Konut Alanı” imar fonksiyonuna sahiptir..

12626 Ada 1 parsel; Ayrık Nizam, TAKS: 0.20-0.40 Emsal: 2.00(Plan notları B.1.2. Maddesi) yapılanma şartlarına ve “Konut Alanı” imar fonksiyonuna sahiptir.

12341 Ada 69 parsel; Orta Öğretim Alanı imar fonksiyonuna sahiptir.

Rapora konu parsellerden 12341 ada 69 no.lu parsel kamu hizmetine ayrılan ve imar lejantına uygun şekilde yapılaşarak ilgili kuruma devredilecek parsel olması sebebi ile değerlendirme dışı bırakılmıştır.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların 970 ada 2 no.lu parselin imar uygulaması görmesi neticesinde 6 adet parsel olarak oluştuğu öğrenilmiştir. Bu uygulama sonucunda oluşan parsellerden 12624 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller 05.02.2016 tarihli tevhid işlemi (TSM) ile 12624 ada 4 no.lu parseli oluşturmuştur. 12.10.2017 Tarihli tevhit işlemi ile 12341 ada 68 parsel pasife alınmış ve 12341 ada 69 no.lu parsel oluşmuştur.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Kartal Belediyesi imar arşivinden yapılan araştırmalar ve yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda parsel bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsat ve iskan bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

12624 Ada 4 Parsel

| <i>Yeni Yapı Ruhsatları</i> | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------|-----------|---------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------|-------------|
| Sıra No | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Blok No | Bağımsız Bölüm Niteliği | Bağımsız Bölüm Adedi | Toplam İnşaat Alan (m ²) | Kat Adedi | Yapı Sınıfı |
| 1 | 10.5.2017 | 2-061 | A | Mesken | 32 | 4.448,00 | 11 | IV C |
| | | | | Ofis ve İşyeri | 4 | | | |
| 2 | 10.5.2017 | 2-061 | B | Mesken | 8 | 2.436,00 | 7 | III B |
| | | | | Ofis ve İşyeri | 3 | | | |
| 3 | 10.5.2017 | 2-061 | C | Mesken | 20 | 1.272,00 | 7 | III B |
| | | | | Ofis ve İşyeri | 4 | | | |

| <i>İsim Değişikliği Ruhsatları</i> | | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------|-----------|---------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------|-------------|
| Sıra No | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Blok No | Bağımsız Bölüm Niteliği | Bağımsız Bölüm Adedi | Toplam İnşaat Alan (m ²) | Kat Adedi | Yapı Sınıfı |
| 1 | 28.12.2018 | 649 | A | Mesken | 32 | 4.448,00 | 11 | IV C |
| | | | | Ofis ve İşyeri | 4 | | | |
| 2 | 28.12.2018 | 649 | B | Mesken | 8 | 2.436,00 | 7 | III B |
| | | | | Ofis ve İşyeri | 3 | | | |
| 3 | 28.12.2018 | 649 | C | Mesken | 20 | 1.272,00 | 7 | III B |
| | | | | Ofis ve İşyeri | 4 | | | |

71

8.156,00

12626 Ada 1 Parsel

| Yeni Yapı Ruhsatları | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------|-----------|---------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------|-------------|
| Sıra No | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Blok No | Bağımsız Bölüm Niteliği | Bağımsız Bölüm Adedi | Toplam İnşaat Alan (m ²) | Kat Adedi | Yapı Sınıfı |
| 1 | 21.1.2016 | 00-037 | A | Mesken | 184 | 23.750,00 | 29 | V A |
| 2 | 21.1.2016 | 00-037 | B | Mesken | 118 | 25.659,00 | 34 | V A |
| 3 | 21.1.2016 | 00-037 | C | Mesken | 131 | 22.308,00 | 30 | V A |
| 4 | 21.1.2016 | 00-037 | D-1 | Mesken | 11 | 8.203,00 | 4 | III B |
| 5 | 21.1.2016 | 00-037 | D-2 | Mesken | 13 | 8.717,00 | 5 | III B |
| 6 | 21.1.2016 | 00-037 | D-3 | Mesken | 14 | 8.843,00 | 5 | III B |
| | | | | | 471 | 97.480,00 | | |

12626 Ada 1 Parsel

| Yapı Kullanma İzin Belgesi | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------|-----------|---------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------|-------------|
| Sıra No | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Blok No | Bağımsız Bölüm Niteliği | Bağımsız Bölüm Adedi | Toplam İnşaat Alan (m ²) | Kat Adedi | Yapı Sınıfı |
| 1 | 31.12.2019 | 0371 | A | Mesken | 184 | 23.750,00 | 29 | V A |
| 2 | 31.12.2019 | 0371 | B | Mesken | 118 | 25.659,00 | 34 | V A |
| 3 | 31.12.2019 | 0371 | C | Mesken | 131 | 22.308,00 | 30 | V A |
| 4 | 31.12.2019 | 0371 | D-1 | Mesken | 11 | 8.203,00 | 4 | III B |
| 5 | 31.12.2019 | 0371 | D-2 | Mesken | 13 | 8.717,00 | 5 | III B |
| 6 | 31.12.2019 | 0371 | D-3 | Mesken | 14 | 8.843,00 | 5 | III B |
| | | | | | 471 | 97.480,00 | | |

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projeni 12626 ada 1 parseli üzerindeki; yapı denetim işleri Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi 1192 Sokak No:16 İç Kapı No:136 Esenyurt/İSTANBUL adresindeki AGA Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

12624 Ada 4 parsel üzerindeki yapı denetim işleri Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi 1992 Sokak Verto City Sitesi No:16 İç Kapı No:138 Esenyurt/İSTANBUL adresindeki GÜN Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmekte iken yapı denetim sözleşmesi fesih edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapı denetim işleri, 28.12.2018 tarihli 649 sayılı isim değişikliği ruhsatları ile birlikte Merkezefendi Mah Mevlana Cad. Dış Kapı No:96, İç Kapı No:4 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki SED Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parselin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde ticari üniteler de barındıran bir konut projesi geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazların tamamı için yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması ve üzerinde henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile iş bu rapor projenin mevcut durumdaki değeri ile tamamlanması durumundaki değerinin tespitine yöneliktir.

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

Rapora konu parseller üzerinde gerçekleştirilen proje, hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olan bir projedir. İstanbul Kartal Yakacık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş kapsamında Dağ Mühendislik Müteahhitlik Tic. ve San. A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. (Eski Ünvanı Dağ Mühendislik Müt. Tic. Ve San. Ltd. Şti.) arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 420.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 123.900.000 TL+KDV ve % 29,50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

İhale kapsamındaki 12341/69 no.lu parsel, DOP parseli olduğu için değerlendirme dışı bırakılmıştır. (Kamu hizmetine ayrılan bu taşınmaz üzerinde imar lejantına uygun yapı inşa edilerek ilgili kurumlara devredilmek üzere proje kapsamına dâhil edilmiştir.)

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu Tual Adalar Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Tual Adalar Projesi, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi sınırları içerisinde 12341/69, 12624/4, ve 12626/1 no.lu ada/parseller üzerinde konumludur.
- Parseller toplamda 38.793,70 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Rapora konu parsellerden 12341/69 no.lu parsel kamu hizmetine ayrılan ve imar lejantına uygun şekilde yapılaşarak ilgili kuruma devredilecek parsel olması sebebi ile değerlendirme dışı bırakılmıştır.

- Rapora konu projenin yer aldığı parsellerden yalnızca 12626/1 ve 12624/4 no.lu parseller üzerinde geliştirilecek blokların ruhsat işlemleri ve 12626 ada 1 no.lu parselin iskân işlemi tamamlanmıştır.
- 12626 Ada 1 parsel üzerinde, A, B, C, D1, D2 ve D3 bloklar, 12624 ada 4 parsel üzerinde, A, B ve C bloklar bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 531 adet konut, 11 adet ticari ünite mevcuttur.

| Ada/Parsel | 12626/1 |
|---|-----------|
| Bağımsız Bölüm Tip | Konut |
| Bağımsız Bölüm Adedi | 471 |
| Bağımsız Bölüm Toplam Satılabilir Alanı (m ²) | 60.312,13 |
| Toplam Satılabilir Alan (m ²) | 60.312,13 |

| Ada/Parsel | 12624/4 | |
|---|----------|--------|
| Bağımsız Bölüm Tip | Konut | Dükkan |
| Bağımsız Bölüm Adedi | 60 | 11 |
| Bağımsız Bölüm Toplam Satılabilir Alanı (m ²) | 5351,24 | 577,15 |
| Toplam Satılabilir Alan (m ²) | 5.928,39 | |

- Bloklar kapsamında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tip daireler bulunmaktadır.
- Bağımsız bölüm tip ve adetleri ile satışa esas kullanım alanı aralığı ve toplam kullanım alanları sunulmuştur.

| <i>Bağımsız Bölüm Özellikleri</i> | | | |
|-----------------------------------|------|---|---|
| Tip | Adet | Toplam Satılabilir Alan (m ²) | Brüt Kullanım Aralığı (m ²) |
| 1+1 | 168 | 12.467,74 | 59,91 ~ 101,71 |
| 2+1 | 174 | 21.879,81 | 114,14 ~ 170,45 |
| 3+1 | 169 | 27.529,56 | 132,87 ~ 177,83 |
| 4+1 | 20 | 3.786,26 | 183,26 ~ 202,18 |
| Dükkan | 11 | 577,15 | 23,72 ~ 86,04 |
| | 542 | 66.240,52 | |

- Hâlihazırda projenin inşaat seviyesi %92,76'dır.

Not: Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen mevcut proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parsel üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır. Ayrıca kullanılan alanlar çarşaf listenin satılabilir brüt alan sekmesi kullanılarak hesaplanmıştır. Bu alanlar içerisine bahçe ve ön kullanım alanları vs. dâhil edilmemiştir.

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Kentsel olarak gelişmekte olan bir bölge olması,
- Yakın çevresine yeni yapılan büyük konut projelerinin oluşturacağı talep,
- Projede alternatif daire tiplerinin mevcut olması,
- Parselin alt yapısı tamamlanmış bölgede konumlanıyor olması.

Olumsuz Özellikler

- Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi.

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 beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının 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 olmadığına teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

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

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

4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

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

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 5

GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

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

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

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



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

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

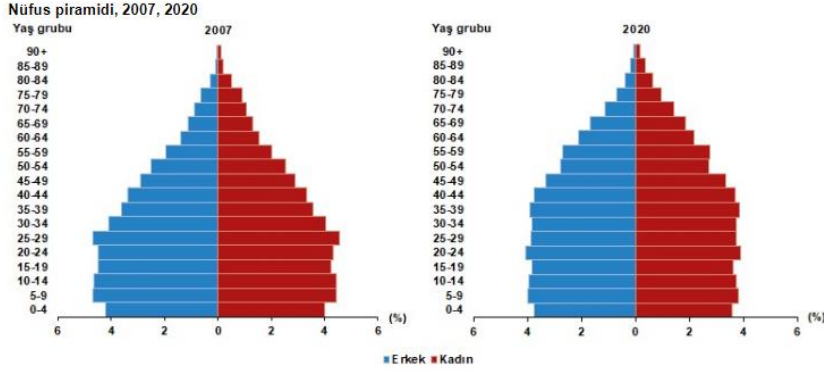
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

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

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

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



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

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuca ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

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

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

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

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

Ülkemizde salgının iktisadi faaliyet üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmayı amaçlayan, iç talebi ve istihdamı destekleyici tedbirlerin katkısıyla iktisadi faaliyet yılın üçüncü çeyreğinde güçlü bir toparlanma göstermiştir. Mevcut Rapor döneminde salgının seyrinin hafiflemesiyle birlikte bu döneme özgü geçici uygulamalar tedrici olarak kaldırılmaya başlamıştır. Ekonomideki toparlanma geniş bir sektörel yayılımla devam ederken, küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesi ve salgın kaynaklı kısıtlı hareketlilik, turizm faaliyetleri

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

başta olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. İhracattaki belirgin toparlanmaya rağmen, ithalat talebinde hızlı kredi genişlemesi ve dolarizasyon eğilimiyle güçlenen altın talebi kaynaklı artış ve turizm gelirlerindeki zayıf seyir cari işlemler açığını artırmıştır. Kredi büyümesinde ve parasal büyüklüklerde kademeli sıkılaşıma adımlarıyla başlayan dengelenmenin önümüzdeki dönemde cari işlemler açığını sınırlayacağı değerlendirilmektedir.

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

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

düzenlemelerinin koordineli bir şekilde eşlik etmesi, kredi ivmesinin yavaşlaması ve aktarım kanalının etkin işleyişi açısından olumlu olarak değerlendirilmektedir.

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

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

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

fonlama imkânı ile finansal koşulların kredi büyümesi ve iktisadi faaliyet üzerindeki etkisinin, sektörün kredi riski görünümü açısından belirleyici olacağı değerlendirilmektedir.

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

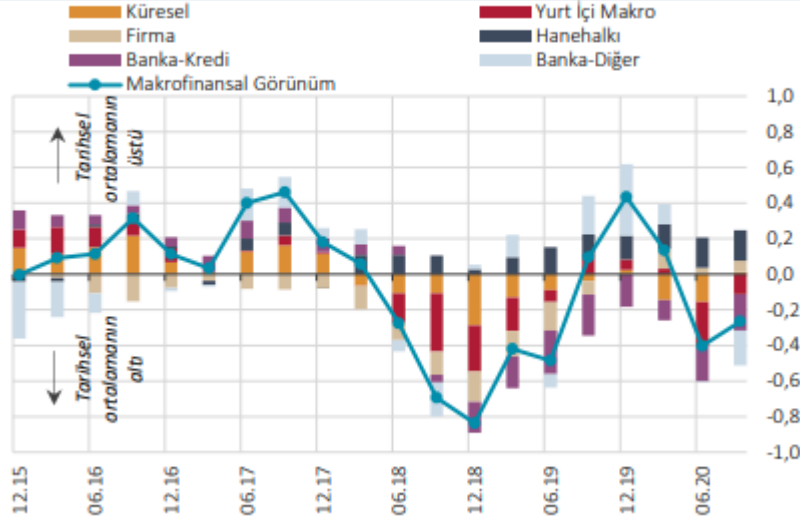
Kredilerde gözlenen hızlı artış mevduat büyümesiyle desteklenmiş ve sektörün kredi-mevduat oranı (K/M) yatay seyrini koruyarak 2020 yılı Ekim ayı itibarıyla yüzde 99 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesinin TL tarafta belirginleşmesi TL K/M oranındaki yukarı yönlü harekette etkili olmuştur. Zayıf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

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

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

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

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



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

Makroekonomik Genel Görünüm

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

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

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

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

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

5.3. 2020 Yılı IV. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

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

Salgın ve buna bağlı aşılama sürecinin başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı

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

İtibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır.

Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Özellikle IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2020 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda Türk ekonomisinin 2021 yılında %5 büyüyeceği tahmininde bulunurken, Ocak 2021’de kurumun yaptığı gözden geçirme sonucunda büyüme tahmini %6’ya revize edilmiştir.

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

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

2020 yılının sektör açısından kısa bir değerlendirmesi yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların gerektiği ölçüde davranmaktadır. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği giderilmeye çalışılmıştır. 2021 ve 2022 yıllarında gerek değişen talep yapısı gerek kurumsallaşmada yapılacak çalışmalarla sektör kendisini hızla toparlama kabiliyetine sahiptir.

Hem inşaat hem de gayrimenkul sektöründe hizmet veren işletmelerin kurumsallaşması ve risk yönetimine daha fazla önem vermeleri gereği ortadadır. Şirketlerimizin imalat yapmak

dışında çok daha ciddi finansal yönetim süreçleri konusunda yapısal bir dönüşüm içinde olmaları hem sektörün hem de alt sektörlerin sağlığı açısından büyük önem taşımaktadır.

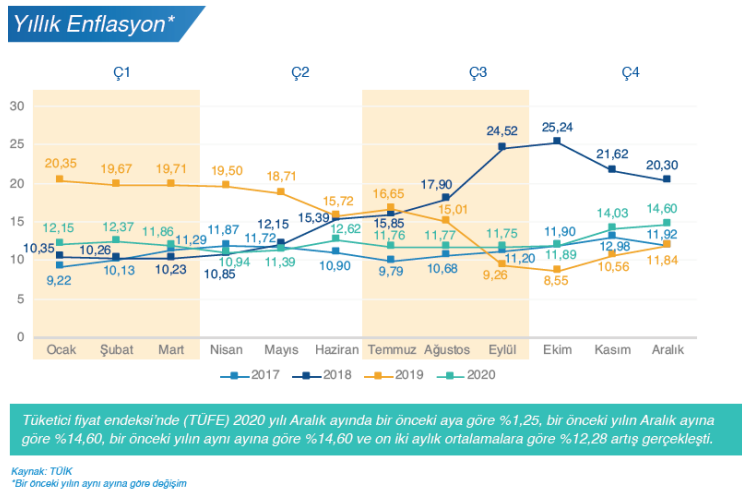
Özetle Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

Ekonomik Veriler

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir.

2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayı itibarıyla %14,6 seviyesine yükselmiştir. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yükselişler devam etmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ve Aralık'ta %25,1'e ulaşmıştır.



Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen

TCMB önce Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiş, ardından bu oranı Aralık ayında %17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmezken, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır.

Konutlar

2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'a ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir.

2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve %19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir.

Konut fiyatlarında Kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %8,0 oranında artış görülmüş olup dördüncü çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış devam etmiş ve %4,3 olarak gerçekleşmiştir.

Ofis

2020 Her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bu nedenle, iş dünyası değiştikçe ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin

sonuçları her biri için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır.

Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dâhilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody's Analytics'e göre, İstanbul'da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa'da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021'in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m² inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır.

2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m² olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m² olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55'i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %32,2'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %56,7'si Anadolu yakasında belirgin bir artış kaydederek, %11,1'i bir önceki çeyreğe göre azalma göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Alışveriş Merkezleri

2020 Yılı sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. 2022 Yılı sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 328 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

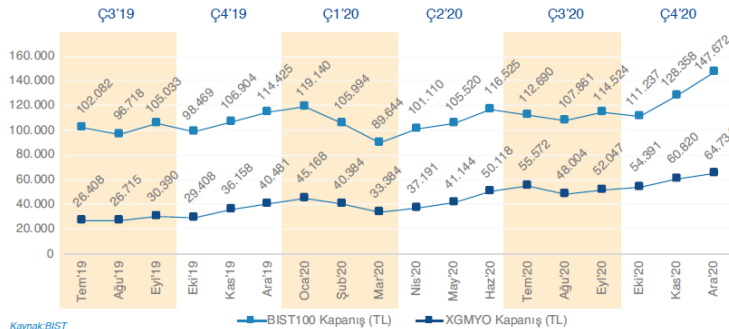
| Mevcut Durum | Aktif | İnşaat Halinde | Toplam | Yeni AVM Arzı | | Dönem Sonunda Aktif Olacak | | Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen | |
|----------------|-----------------------|----------------|---------|---------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | | | | Birim | TKA (m ²) | Birim | TKA (m ²) | Birim | TKA (m ²) |
| İstanbul | Birim | 133 | 13 | 146 | | | | | |
| | TKA (m ²) | 5.094.890 | 434.486 | 5.529.376 | | | | | |
| Ankara | Birim | 44 | 2 | 46 | | | | | |
| | TKA (m ²) | 1.686.964 | 57.000 | 1.743.964 | | | | | |
| Diğer Şehirler | Birim | 270 | 14 | 284 | | | | | |
| | TKA (m ²) | 6.809.293 | 466.417 | 7.275.710 | | | | | |
| Türkiye | Birim | 447 | 29 | 476 | | | | | |
| | TKA (m ²) | 13.591.147 | 957.903 | 14.549.050 | | | | | |

| Yoğunluk | TKA (m ²) (1.000 kişi başına) |
|----------|--|
| İstanbul | 328 |
| Ankara | 299 |
| Diğer | 110 |
| Türkiye | 163 |

Kaynak: Jones Lang Laselle
*Ç4'20 versisidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)



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

GMYO endeksi 4. çeyrekte 52.047'den başladığı seyirini çeyrek sonunda 64.734'den kapattı.

sonuna göre %60 getiri elde ederek 405 puandan 647 puana yükselerek seneyi rekor bir büyümeyle kapatmıştır. Son iki yıllık getirilere bakıldığında ise GYO endeksinde %106'lık bir büyümeyi gözlemlenmektedir. Gayrimenkul sektörünün gerek faiz ve kurlarda yaşanan oynaklıklar gerekse global ölçekte pandemi sebebiyle yaşanan sıkıntılara rağmen iskontolu işlem gören GYO'lar için bu oran oldukça önemlidir.

GYO'ların piyasa değeri TL bazında son bir yılda ikiye katlamıştır. Bununla birlikte 6 çeyrek üst üste net yabancı çıkışı gözlemlendiğimiz endeks verilerinde 2020 son çeyreğinde nispeten düşük de olsa pozitif bir net yabancı yatırımcı girişi sağlanmıştır. Son çeyrek verileriyle 2020 yılı kurumsal yatırımcı oranının %47,29, yabancı yatırımcı oranının ise %13,91 olduğunu görmekteyiz. Sektörün derinleşmesi için kurumsal ve yabancı yatırımcı oranlarının artması önem arz etmektedir.

Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ilk 5 ülkenin 4'ünün bir önceki yıla oranla aynı kaldığını ancak İtalya'nın yerini Kuveyt'in aldığını görmekteyiz. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık ve Bahreyn ilk 5'te yer alan 4 ülke olarak sıralanmaktadır. 2020 yılı verileri, son 3 yıldır 33 adette sabitlenen GYO'ların 2021 yılı içerisinde artabilmesi için de pozitif bir işaret olarak değerlendirilebilir. 2021 yılında hastane, altyapı, veri merkezi gibi spesifik alanlarda yeni GYO'ların kurulup halka arz olması sektöre daha da derinlik kazandırabilecektir.

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 Boğazi'nden 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 Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki, 15 Temmuz Şehitler, Fatih Sultan Mehmet 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 462 bin 452 kişidir.

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

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

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

5.4.2. Kartal İlçesi⁶

Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan bir ilçedir TÜİK 2020 nüfus sayımına göre 474.514 nüfusa sahiptir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkonunu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmakta olup, 2.186 adet cadde ve sokağa sahiptir. Yüzölçümü Aydos Ormanı dahil 391,73 km² dir.



Kartal ilçesinin sosyo-kültürel yapısı çeşitlilik gösterir. Bunda iç göçün ve buna bağlı olarak artan nüfusun etkisi büyüktür. Cumhuriyetin erken yıllarında endüstriyel bir bölge olarak tasarlanan ve gelişen Kartal, özellikle 80'lerden sonra, İstanbul'un merkezi yaşama alanlarından birine dönüştü. Buna bağlı olarak kültürel yaşam da hızla gelişti. Hasan Ali Yücel ve Kartal Bülent Ecevit Kültür Merkezleri Kartal'ın merkezinde faaliyet sürdürürken, merkez dışındaki yerleşim yerlerinde ikamet eden vatandaşların ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla Hürriyet, Uğur Mumcu, Soğanlık ve Yakacık mahallelerinde de kültür merkezleri inşa edilmiştir. 1950 ve 1970'li yıllarda, Kartal'da üç kapalı salon sineması ve 14 tane de yazlık sinema vardı.

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

2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yükseköğrenim kurumudur. İstanbul Şehir Üniversitesi de Kartal'da bulunmaktadır. Ayrıca Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır. İlçenin en büyük hastanesi olan Kartal Dr. Lütfi Kırdar Eğitim ve Araştırma Hastanesi 2019 yılında yeni binasında hizmet vermeye başlamıştır.

2006'da dünyaca ünlü İran asıllı mimar Zaha Hadid'in Kartal için hazırladığı kentsel dönüşüm projesinin konsept proje olarak seçilmesi ve kentsel dönüşümün gündeme gelmesi, Adalet Sarayı'nın mevcudiyeti, büyük sanayi kuruluşlarının eski fabrikaların bulunduğu büyük ölçekli arazileri üzerinde inşa edilen ve inşası devam eden projeler, gayrimenkul geliştiricilerin projeleri için Kartal İlçesi'ni adres olarak seçmeleri de bu gelişimin göstergesidir.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. 1950'lerden beri Kartal ve Yalova arasında çalışan Mudanya ve Çardak isimli arabalı vapurları 1980'lerde emekliye ayrılmıştır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine motor, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otopan ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy-Tavşantepe metrosunun dört durağı Kartal'dadır. Aynı zamanda Kartal'a Halkalı-Gebze Marmaray treni ile ulaşılabilir. Mart 2019'da açılan Marmaray'ın Kartal'da toplamda beş durağı vardır.

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.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parselin arsa değeri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” 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 dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

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

| Emsal No | Mahallesi | Ada/Parsel No | Yüzölçümü (m²) | Net Parsel Alanı (m²) | İmar Fonksiyonu | Yapılaşma Şartları (Emsal) | Konum /Manzara | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)(*) | İlgilisi İletişim |
|-----------------|------------------|----------------------|----------------------------------|---|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--|---|
| 1 | Yakacık | 12275/13 | 9.679,92 | 7.407,00 | Konut | 1,50 | Koru içinde | 65.000.000 | 8.775,48 | Anakent Gayrimenkul Danışmanlık (532 545 20 36) |
| 2 | Soğanlık | 10894/10 | 225,96 | 225,96 | Konut | 1,50 | Ara Sokak | 815.000 | 3.606,83 | Burak Gün Gayrimenkul Danışmanlık (541 557 64 45) |
| 3 | Soğanlık | 10838/11 | 285,45 | 279,39 | Konut | 1,50 | Ara Sokak | 970.000 | 3.471,85 | REMAX GO Ritim İstanbul (531 640 34 34) |
| 4 | Soğanlık Yeni | 10714/41 | 447,17 | 272,80 | Konut | 1,75 | Deniz Manzaralı | 1.550.000 | 5.681,82 | Muhtar Emlak (532 362 31 49) |
| 5 | Soğanlık | 10414/30 | 169,56 | 109,15 | Konut | 1,75 | Ara Sokak | 525.000 | 4.809,89 | REM2 Gayrimenkul Hizmetleri (532 668 60 38) |

(*) Emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerleri, taşınmazların kent rehberi üzerinden ve ilgisinden alınan net alan bilgisi doğrultusunda hesaplanmıştır.

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



Arsa değerlerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve parselin 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.

| Düzeltilme Tablosu | Net Parsel Yüzölçümü (m ²) | İmar Fonksiyonu | Yapılaşma Şartları | Satışa Sunulan Değeri | Satışa Sunulan Birim Değeri | Pazarlık Payı | Gerçekçi Birim Değer | Büyüklik Düzeltmesi | Konum Düzeltmesi | Manzara (Bakı) Düzeltmesi | İmar Verilerine Göre Düzeltme | Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) |
|---|--|-----------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------|----------------------|---------------------|------------------|---------------------------|-------------------------------|--|
| Emsal 1 | 7.407,00 | Konut | 1,50 | 65.000.000,00 | 8.775,48 | 20% | 7020,39 | -40% | 0% | 0% | 5% | 4.563,25 |
| Emsal 2 | 225,96 | Konut | 1,50 | 815.000,00 | 3.606,83 | 0% | 3606,83 | -45% | 25% | 25% | 5% | 3.967,52 |
| Emsal 3 | 279,39 | Konut | 1,50 | 970.000,00 | 3.471,85 | 0% | 3471,85 | -45% | 25% | 25% | 5% | 3.819,03 |
| Emsal 4 | 272,80 | Konut | 1,75 | 1.550.000,00 | 5.681,82 | 15% | 4829,55 | -45% | 20% | 0% | 5% | 3.863,64 |
| Emsal 5 | 109,15 | Konut | 1,75 | 525.000,00 | 4.809,89 | 20% | 3847,92 | -45% | 20% | 25% | 5% | 4.040,31 |
| Ortalama Birim Değeri (TL/m²) | | | | | | | | | | | | ~ 4.050,- |

Düzeltilme tablosu, 12626 ada 1 parsel için hazırlanmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu projenin konumlu olduğu arsalar için hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

| Sıra No | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m ²) | İmar Fonksiyonu | Yapılaşma Şartları (Emsal) | Birim Değeri (TL/m ²) | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|---------|--------|-----------|-----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 1 | 12624 | 4 | 3.762,68 | Konut Alanı | 1,75 | 3.800,00 | 14.298.184,00 |
| 2 | 12626 | 1 | 21.000,50 | Konut Alanı | 2,00 | 4.050,00 | 85.052.025,00 |
| | | | | | | | 99.350.209,00 |

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parsellerin toplam değerleri için KDV hariç toplam **99.350.209,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu Tual Adalar Projesi'nin bünyesinde yer alan parsel için yasal izinler alınmış vaziyettedir. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye genel inşaat seviyesinin %92,75 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır. Proje kapsamındaki parselin son ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Son Yapı Ruhsatları

| Sıra No | Ada/ Parsel No | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Blok No | Toplam İnşaat Alan (m ²) | Yapı Sınıfı | 2021 Yılı Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²) | Toplam Maliyet (TL) |
|---------|----------------|---------------|-----------|---------|--------------------------------------|-------------|--|---------------------|
| 1 | 12624/4 | 28.12.2018 | 649 | A | 4.448,00 | IV C | 2.480,00 | 11.031.040,00 |
| 2 | 12624/4 | 28.12.2018 | 649 | B | 2.436,00 | III B | 1.800,00 | 4.384.800,00 |
| 3 | 12624/4 | 28.12.2018 | 649 | C | 1.272,00 | III B | 1.800,00 | 2.289.600,00 |
| 4 | 12626/1 | 21.1.2016 | 00-037 | A | 23.750,00 | V A | 2.970,00 | 70.537.500,00 |
| 5 | 12626/1 | 21.1.2016 | 00-037 | B | 25.659,00 | V A | 2.970,00 | 76.207.230,00 |
| 6 | 12626/1 | 21.1.2016 | 00-037 | C | 22.308,00 | V A | 2.970,00 | 66.254.760,00 |
| 7 | 12626/1 | 21.1.2016 | 00-037 | D-1 | 8.203,00 | III B | 1.800,00 | 14.765.400,00 |
| 8 | 12626/1 | 21.1.2016 | 00-037 | D-2 | 8.717,00 | III B | 1.800,00 | 15.690.600,00 |
| 9 | 12626/1 | 21.1.2016 | 00-037 | D-3 | 8.843,00 | III B | 1.800,00 | 15.917.400,00 |
| | | | | | | | | 277.078.330,00 |

Projeye ilişkin alınan yapı ruhsatlarında yapıların III-B, IV-C ve VA yapı sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı birim maliyet tablolarına göre III A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.360,-TL/m² , IVC sınıfı yapıların birim maliyet değeri 2.480,-TL/m² ve VA sınıfı yapıların birim maliyet değeri ise 2.970,-TL/m²'dir.

Taşınmazların, müşterimiz Emlak Konut GYO A.Ş.'nin tarafımıza sunduğu mahal listeleri ve özel imalat tarifleri incelendiğinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı için açıkladığı yapı birim maliyetlerinin uygun olduğu görülmüştür.

Yapı birim bedellerinde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur. Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%92,76) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$277.078.330,-\text{TL} \times \%92,76 = (257.017.858,91) \sim 257.018.000,-\text{TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

| | |
|--|----------------|
| Arsa Toplam Değeri (TL) | 99.350.209,00 |
| Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL) | 257.018.000,00 |
| Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL) | 356.368.209,00 |

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsaların değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma Dağ Mühendislik Müteahhitlik Tic. ve San. A.Ş. arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %29,50, yüklenici firma Dağ Mühendislik Müteahhitlik Tic. ve San. A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %70,50'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

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. Ayrıca proje bünyesindeki arsaların değerine ulaşabilmek için elde edilen tüm gelirlerden arsa maliki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılatı payı oranı (%29,50) kullanılarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılatı payı hesaplanmış ve hesaplanan bu değer üzerinden Şirket karı düşülmüştür.


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


- Proje kapsamındaki parsel için tarafımıza çarşaf listelerde yer alan satılabilir alan verileri ve yapı ruhsatlarındaki toplam inşaat alanları kullanılmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri ve toplam inşaat alanı aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.


| Projeksiyon | |
|--|--------------------|
| Ada/Parsel | 12624/4 ve 12626/1 |
| Toplam Yüzölçümü (m ²) | 24763,18 |
| Satılabilir Konut Alanı (m ²) | 65.663,37 |
| Satılabilir Dükkan Alanı (m ²) | 577,15 |
| Toplam Satılabilir Alan (m ²) | 66.240,52 |
| Toplam İnşaat Alanı (m ²) | 105.636,00 |


- Proje bünyesinde üretilecek olan 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 sonucu elde edilen veriler tablo olarak özetlenmiştir.



| UPRİSE ELİT | |
|--|--|
|  | PROJENİN KONUMU : Kartal/ Soğanlık Yeni |
| | PROJE TAMAMLANMA YILI : 2013 |
| | TOPLAM ARSA ALANI : 37.000 m ² |
| | TOPLAM KONUT SAYISI : 750 Konut |
| | KONUT TİPİ : 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 |
| | KONUT SATIŞ FİYATI : ~ 420.000 - 3.350.000,-TL |
| | KONUT M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~ 5.634 - 12.885,-TL |
| KONUT M² BİRİM KİRALIK FİYATI : - | |
| PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Teknik Yapı tarafından Kartal/ da 37.000 metrekare alan üzerinde inşa edilen Uprise Elite, 25 katlı 3 Blok Residence, 42 katlı Tower ve 3 katlı 10 Bloкта 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 olmak üzere farklı büyüklükte 750 daire bulunmaktadır. Projede tenis kortu, ikisi açık biri kapalı üç ayrı havuz ile çocuk havuzu, fitness center, basketbol voleybol sahası, sauna, buhar odası, squash ve çeşitli spor alanları bulunmaktadır. | |
| 3K Proje Uprise Elite (553 583 41 42): Kartal İlçesi, Soğanlık Yeni Mahallesi'nde Uprise Elite Residence, 1+1 daire tipi 75 m ² brüt alana sahip 2. katta konumlu taşınmaz 422.500,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 5.634,-TL/m ²) | |
| 3K Proje Uprise Elite (553 583 41 42): Kartal İlçesi, Soğanlık Yeni Mahallesi'nde Uprise Elite Residence, 3+1 daire tipi 145 m ² brüt alana sahip 1. katta konumlu taşınmaz 1.250.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 8.621,-TL/m ²) | |
| Mustafa Bayraktar Gayrimenkul Danışmanlığı (532 463 53 74): Kartal İlçesi, Soğanlık Yeni Mahallesi'nde Uprise Elite Residence, 4+1 daire tipi 260 m ² brüt alana sahip 2. katta konumlu taşınmaz 3.350.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 12.885,-TL/m ²) | |

| RÖNESANS SAYFIYE | |
|--|---|
|  | PROJENİN KONUMU : Kartal/ Yakacak Yeni |
| | PROJE TAMAMLANMA YILI : 2015 |
| | TOPLAM ARSA ALANI : 14.000 m ² |
| | TOPLAM KONUT SAYISI : 303 konut |
| | KONUT TİPİ : 1+1, 2+1 ve 3+1 |
| | KONUT SATIŞ FİYATI : ~ 2.500.000 - 70.000.000,-TL |
| | KONUT M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~ 4.780 - 6.850,-TL |
| KONUT M² BİRİM KİRALIK FİYATI : - | |
| PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: İstanbul'un güneyinde, Kartal Yakacak'ta yükselen Sayfiye'nin hemen yanı Aydos Ormanı bulunuyor. Röneseans Sayfiye 3 blok halinde inşa ediliyor. Sayfiye büyüklükleri 68 ile 186 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleri bulunuyor. Yaklaşık 14.000 metrekare alan üzerine inşa edilen Röneseans Sayfiye'nin 8.500 metrekare yeşil alanı bulunuyor. | |
| Remax Red (506 205 11 90): Kartal İlçesi, Yakacak Yeni Mahallesi'nde Röneseans Sayfiye, 1.5+1 daire tipi 79 m ² brüt alana sahip 6. katta konumlu taşınmaz 380.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 4.810,-TL/m ²) | |
| Coldwell Banker TİM (533 928 95 54): Kartal İlçesi, Yakacak Yeni Mahallesi'nde Röneseans Sayfiye, 2.5+1 daire tipi 115 m ² brüt alana sahip 6. katta konumlu taşınmaz 550.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 4.782,-TL/m ²) | |
| Remax Tan (530 921 90 04): Kartal İlçesi, Yakacak Yeni Mahallesi'nde Röneseans Sayfiye, 3.5+1 daire tipi 165 m ² brüt alana sahip 9. katta konumlu taşınmaz 1.129.999,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 6.849,-TL/m ²) | |

| MALTEPE PIAZZA | |
|--|--|
|  | PROJENİN KONUMU : Maltepe / Cevizlik |
| | PROJE TAMAMLANMA YILI : 2018 |
| | TOPLAM ARSA ALANI : 42.000 m ² |
| | TOPLAM KONUT SAYISI : 230 Konut + 220 Ofis + 160 Mağaza + 27 Restoran |
| | KONUT TİPİ : 1+1, 2+1, 3+1, ve 4+1 |
| | KONUT SATIŞ FİYATI : ~ 700.000 - 2.750.000,-TL |
| | KONUT M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~ 10.480 - 14.110,-TL |
| KONUT M² BİRİM KİRALIK FİYATI : - | |
| PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Rönesans Gayrimenkul'ün İller Bankası'nın 2013 yılındaki ihalesinden satın aldığı Maltepe Cevizlik Mahallesi'ndeki 42 bin metrekare arsa üzerine kurulan ve 267.517 m ² inşaat alanına sahip olan projede 220 ofis, 230 rezidans, 160 mağaza ve 27 restoran yer alıyor ve 56 bin metrekare kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yer alıyor. Piazza'da 113 adet 1+1, 99 adet 2+1 ve 18 adet 3+1 daire yer alıyor. Piazza'daki 1+1'ler 57 ila 95 metrekare, 2+1'ler 95 ila 205 metrekare, 3+1'ler 105 ila 212 metrekare büyüklüğe sahip. | |
| May Proje ve Gayrimenkul Danışmanlığı (536 384 05 44): Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi'nde Piazza Residence, 1+1 daire tipi 72 m ² brüt alana sahip 15. katta konumlu taşınmaz 755.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 10.486,-TL/m ²) | |
| Arema (538 046 95 52): Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi'nde Piazza Residence, 1+1 daire tipi 60 m ² brüt alana sahip 17. katta konumlu taşınmaz 765.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 12.750,-TL/m ²) | |
| Remax Go Ritim İstanbul (553 713 94 95): Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi'nde Piazza Residence, 2+1 daire tipi 195 m ² brüt alana sahip 15. katta konumlu taşınmaz 2.750.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 14.103,-TL/m ²) | |

| AND PASTEL | |
|---|---|
|  | PROJENİN KONUMU : Kartal / Esentepe |
| | PROJE TAMAMLANMA YILI : 2019 |
| | TOPLAM ARSA ALANI : 250.000 m ² |
| | TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI : 1243 Konut + 43 Ofis + 35 Mağaza |
| | KONUT TİPİ : 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 |
| | KONUT SATIŞ FİYATI : ~ 520.000 - 1.750.000,-TL |
| | KONUT M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~ 8.070 - 9.410,-TL |
| KONUT M² BİRİM KİRALIK FİYATI : - | |
| PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: AND Gayrimenkul imzası taşıyan AND Pastel projesi 7 blokta 1.243 konuttan meydana geliyor. Projede 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri yer alıyor. 45 bin metrekarelik arsa üzerine kurulan projenin inşaat alanı 250 bin metrekare. Projede dairelerin brüt alanları 74 ile 204 metrekare arasında değişiyor. Net metrekareleri ise 40 metrekareden başlıyor. | |
| Yeterler Emlak İnşaat - Kurtköy (532 653 86 32): Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde And Pastel, 1+1 daire tipi 70 m ² brüt alana sahip 3. katta konumlu taşınmaz 565.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 8.071,-TL/m ²) | |
| Aygül Öztürk Gayrimenkul (534 721 80 17): Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde And Pastel, 3+1 daire tipi 167 m ² brüt alana sahip 8. katta konumlu taşınmaz 1.510.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 9.042,-TL/m ²) | |
| Amiral Gayrimenkul İnş. Dan. Tic. LTD. ŞTİ. (534 225 44 24): Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde And Pastel, 4+1 daire tipi 186 m ² brüt alana sahip 7. katta konumlu taşınmaz 1.750.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 9.409,-TL/m ²) | |

PEGA KARTAL



| |
|--|
| PROJENİN KONUMU : Kartal/ Soğanlık Yeni |
| PROJE TAMAMLANMA YILI : 2016 |
| TOPLAM ARSA ALANI : 40.000 m ² |
| TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI : 200 Adet Konut + 11 Adet Mağaza + 28 Home Ofis |
| KONUT/OFİS TİPİ : 1+1 , 2+1 , 2.5+1 , 3+1 ve 4+1 |
| KONUT SATIŞ FİYATI : ~ 390.000 - 1.450.000,-TL |
| KONUT M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~ 5.730 - 7.280,-TL |
| KONUT M² BİRİM KİRALIK FİYATI : - |

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Bünyamin Derman tarafından tasarlanan Pega Kartal 32 katlı residence bloğundan oluşuyor. 200 rezidans daire ve 11 ticari ünitenin yer aldığı Pega Kartal projesinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve dubleks daire seçenekleri bulunuyor. Pega Kartal'da sauna, fitness center, sosyal yaşam alanları, pilates, spor tesisleri, yüzme havuzu ve otopark yer alıyor.

L & C Aile Gayrimenkul Danışmanlık (552 225 07 71): Kartal İlçesi, Soğanlık Yeni Mahallesi'nde Pega Kartal, 1+1 daire tipi 68 m² brüt alana sahip 8. katta konumlu taşınmaz 390.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 5.735,-TL/m²)

Remax Fenomen (534 721 80 17): Kartal İlçesi, Soğanlık Yeni Mahallesi'nde Pega Kartal, 2+1 daire tipi 134 m² brüt alana sahip 26. katta konumlu taşınmaz 975.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 7.276,-TL/m²)

Remax Fenomen (537 790 07 85): Kartal İlçesi, Soğanlık Yeni Mahallesi'nde Pega Kartal, 4+1 daire tipi 203 m² brüt alana sahip 29. katta konumlu taşınmaz 1.450.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 7.143,-TL/m²)

DAP YAPI TERAS KULE



| |
|--|
| PROJENİN KONUMU : Kartal/ Topselvi |
| PROJE TAMAMLANMA YILI : 2019 |
| TOPLAM ARSA ALANI : 16.000 m ² |
| TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI : 364 Konut + 25 Ofis + 11 Mağaza |
| KONUT/OFİS TİPİ : 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 |
| KONUT SATIŞ FİYATI : ~ 528.000, - 4.766.800,-TL |
| KONUT M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~ 7.350 - 18.890,-TL |
| KONUT M² BİRİM KİRALIK FİYATI : - |

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: DAP Yapı imzası taşıyan Teras Kule projesi 364 rezidans, 25 ofis ve 11 mağazadan oluşuyor. Teras Kule'de büyüklükleri 38 ile 281 metrekare aralığında olan rezidanslar, 40 ile 74 metrekare aralığında ofisler bulunuyor. Toplam 400 bağımsız üniteden ve iki bloktan oluşan Teras Kule'de stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1'ler yer alıyor.

Kw Cadde2 (532 624 81 57): Kartal İlçesi, Topselvi Mahallesi'nde Dap Yapı Teras Kule, 1+1 daire tipi 85 m² brüt alana sahip 23. katta konumlu taşınmaz 625.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 7.353,-TL/m²)

En Uygun Emlak (542 342 19 29): Kartal İlçesi, Topselvi Mahallesi'nde Dap Yapı Teras Kule, 1+0 daire tipi 58 m² brüt alana sahip 16. katta konumlu taşınmaz 528.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 9.103,-TL/m²)

Remax Fenomen (537 790 07 85): Kartal İlçesi, Topselvi Mahallesi'nde Dap Yapı Teras Kule, 3+1 daire tipi 233 m² brüt alana sahip 17. katta konumlu taşınmaz 4.400.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 7.143,-TL/m²)

TUAL ADALAR



PROJENİN KONUMU : Kartal / Yakacak Yeni

PROJE TAMAMLANMA YILI : 2019

TOPLAM ARSA ALANI : 48.157 m²

TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI : 531 Konut + 11 Mağaza

KONUT/OFİS TİPİ : 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1

KONUT SATIŞ FİYATI : ~ 490.000, - 1.400.000,-TL

KONUT M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~ 6.900 - 10.370,-TL

KONUT M² BİRİM KİRALIK FİYATI : -

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Dağ Mühendislik tarafından Kartal Yakacak'ta inşa edilen Tual Adalar projesi 6 blokta 471 konuttan meydana geliyor. 3 adet kule ve 3 adet az katlı bloklardan oluşacak projenin yüzde 85'i yeşil alanlara ayrılmış durumda. Projede 1+1'ler 75 ila 76 metrekare, 2+1'ler 116 ila 133 metrekare, 3+1'ler 159 ila 177 metrekare, 4+1'ler ise 185 metrekare olarak tasarlandı.

Coldwell Banker (531 580 36 37): Kartal İlçesi, Yakacak Yeni Mahallesi'nde Tual Adalar, 1+1 daire tipi 76 m² brüt alana sahip 2. katta konumlu taşınmaz 525.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 6.908,-TL/m²)

Kalyon Gayrimenkul Kartal (533 478 07 66): Kartal İlçesi, Yakacak Yeni Mahallesi'nde Tual Adalar, 2+1 daire tipi 125 m² brüt alana sahip 20. katta konumlu taşınmaz 1050.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 8.400,-TL/m²)

Ganze Özü (539 512 47 87): Kartal İlçesi, Yakacak Yeni Mahallesi'nde Tual Adalar, 3+1 daire tipi 135 m² brüt alana sahip 8. katta konumlu taşınmaz 1.400.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 10.370,-TL/m²)

REFERANS KARTAL KORDONBOYU



PROJENİN KONUMU : Kartal / Atalar

PROJE TAMAMLANMA YILI : 2020

TOPLAM ARSA ALANI : 3.300m²

TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI : 94 Adet Konut + 11 Adet Mağaza

KONUT/OFİS TİPİ : 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1

KONUT SATIŞ FİYATI : ~ 550.000, - 1.720.000,-TL

KONUT M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~ 8.590 - 10.890,-TL


KONUT M² BİRİM KİRALIK FİYATI : -

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Kiler GYO tarafından inşa edilen Referans Kartal Kordonboyu projesi 17 katlı tek blokta 94 daireden meydana geliyor. Projede dairelerin yanı sıra 11 adet dükkan da bulunuyor. 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tiplerinin bulunduğu proje 3 bin 300 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. Projenin satılabilir alanı 10 bin 650 metrekare, kiralanabilir ticari alanı ise 1.340 metrekare olarak belirlendi.

Sahibinden (533 264 50 52): Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi'nde Referans Kartal Kordonboyu, 1+1 daire tipi 64 m² brüt alana sahip 10. katta konumlu taşınmaz 550.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 8.594,-TL/m²)

Kw Cadde2 (542 698 16 86): Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi'nde Referans Kartal Kordonboyu, 2+1 daire tipi 120 m² brüt alana sahip 13. katta konumlu taşınmaz 1.350.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 11.250,-TL/m²)

Derya Demirli - Sapphire Levent Beşiktaş (533 348 95 16): Kartal İlçesi, Kordonboyu Mahallesi'nde Referans Kartal Kordonboyu, 3+1 daire tipi 158 m² brüt alana sahip 13. katta konumlu taşınmaz 1.720.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 10.886,-TL/m²)

| MANZARA ADALAR | |
|---|--|
|  | PROJENİN KONUMU : Kartal / Kordonboyu |
| | PROJE TAMAMLANMA YILI : 2018 |
| | TOPLAM ARSA ALANI : 313.500 m ² |
| | TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI : 975 Konut |
| | KONUT/OFİS TİPİ : 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 Dupleks, 3+2 Tripleks, 4+1 ve 5+1 Dupleks Penthouse |
| | KONUT SATIŞ FİYATI : ~ 425.000, - 3.450.000,-TL |
| | KONUT M² BİRİM SATILIK FİYATI : ~ 6.850 - 11.500,-TL |
| KONUT M² BİRİM KİRALIK FİYATI : - | |
| PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: İstanbul Kartal konut projeleri arasında dikkat çeken Manzara Adalar, dünyanın önde gelen mimarlık firması Perkins Eastman'ın özgün tasarımı ile güven, konfor ve ferahlığı bir araya getirmiştir. Manzara Adalar 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 Dupleks, 3+2 Tripleks, 4+1 ve 5+1 Dupleks Penthouse gibi farklı tiplerde toplam 975 konut ve ofis ünitelerinden oluşmaktadır. | |
| 3K Proje Uprise Elite (532 317 10 82): Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi'nde Manzara Adalar, 4+1 daire tipi 290 m ² brüt alana sahip 30 ve üzeri katta konumlu taşınmaz 2.450.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 8.448,-TL/m ²) | |
| Re/Max Yıldız (532 588 58 08): Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi'nde Manzara Adalar, 1+1 daire tipi 62 m ² brüt alana sahip 30 ve üzeri katta konumlu taşınmaz 425.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 6.855,-TL/m ²) | |
| Lüks Emlak (532 695 54 54): Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi'nde Manzara Adalar, 2+1 daire tipi 157 m ² brüt alana sahip 30 ve üzeri katta konumlu taşınmaz 1.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 9.554,-TL/m ²) | |

- Ayrıca proje bünyesinde bulunan farklı nitelikteki bağımsız bölümler içinde bölgede araştırmalar yapılmış aşağıda tabloda yer alan özet bilgiler ve bu emsallerin konumlarını gösterir uydu fotoğrafı tarafınıza sunulmuştur.

Ticari Nitelikli Emsaller

| Emsal No | Konum | Niteliği | Bina Yaşı | Kat/Bölüm Dağılımı | Kira Getirisi (TL/ay) | Brüt Alanı (m ²) | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²) | İlgilisi (İletişim) |
|----------|------------------------|---------------|--------------|--|-----------------------|------------------------------|----------------------------|--|---|
| 1 | Yakacık Meydan | Plaza | 0 | Bodrum: 80 m ² Zemin: 80 m ² 1.Kat: 80 m ² 2.Kat: 80 m ² Çatı/Teras: 80 m ² | 15.000,00 | 400,00 | 4.750.000,00 | 11.875,00 | Akkuş Gayrimenkul İnşaat (532 410 45 69) |
| 2 | Yakacık Merkez | Depolu Dükkan | 0 | Bodrum: 20 m ² Zemin: 60 m ² | 6.000,00 | 80,00 | 1.220.000,00 | 15.250,00 | Sahibinden (555 766 45 87) |
| 3 | Gürpınar Mah. | Dükkan | 5-10 Yıllık | Zemin: 35 m ² (Mutfak ve WC'li) | 1.200,00 | 35,00 | 375.000,00 | 10.714,29 | Sahibinden (530 117 36 26) |
| 4 | Balıkesir Cad. Cepheli | Dükkan | 0 | Zemin: 84 m ² | - | 84,00 | 840.000,00 | 10.000,00 | REMAX Var (505 299 25 96) |
| 5 | Yakacık Çarşısı | Depolu Dükkan | 16-20 Yıllık | Bodrum: 150 m ² Zemin: 150 m ² | 8.000,00 | 300,00 | 2.450.000,00 | 8.166,67 | Koç Yapı Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri (555 817 00 37) |



- Emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 6.500,-TL/m² ve ticari nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 12.000,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

| Gelirler | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Bağımsız Bölüm Tip | Birim Değeri (TL/m ²) |
| Konut | 6.500,00 |
| Dükkân | 12.000,00 |

- Projede satış hızlarının aşağıdaki şekilde olacağı kabul edilmiştir.

| SATIŞ HIZLARI | | |
|----------------------|------|------|
| Yıllar | 2021 | 2022 |
| Konut | 100% | 0% |
| Dükkân | 100% | 0% |

- 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 9.11.2022 tahvilin faiz oranı % 13,90'dır. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 13,90 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 hâsıla 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 % 4,1 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dâhil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18 (Risksiz Getiri Oranı (%13,90) + Risk primi (%4,1)) 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.

| | |
|---|-------------|
| Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL) | 433.737.705 |
| Emlak Konut GYO A.Ş. ŞPTGO | 29,50% |
| Emlak Konut GYO A.Ş. ŞPTG (TL) | 127.952.623 |
| Girişimci Karı-Proje Geliştirme Bedeli (TL) (%15) | 19.192.893 |
| Arsa Değeri (TL) | 108.759.730 |

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Tual Adalar Projesi'nin üzerinde konumlandığı parsellerin arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile

99.350.209,-TL, “Kalıntı Yöntemi” ile 108.759.730,-TL olarak bulunmuştur. “Kalıntı Yöntemi” ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam “Arsa” değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan **99.350.209,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **356.368.209,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **433.737.705,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

Raporumuz konusu proje için imzalanan sözleşme ile asgari Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 420.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 123.900.000 TL+KDV bedellerinde anlaşma sağlanmıştır.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri gelir yaklaşımı yöntemiyle bulunan **127.952.623,-TL** bedel olarak takdir edilmiştir.

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

Rapor konusu Tual Adalar Projesi’nde mevcut inşaat seviyesine göre gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı ruhsatları, 12626 ada 1 parsel için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Bu veriler raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

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

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi 12341/69, 12624/4 ve 12626/1 no.lu ada/parsellerin tapudaki niteliği “Arsa” dır.

Ancak 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parsel üzerinde Anahtar Teslim Modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi sınırlarındaki 12341/69, 12626 ve 12626/1 no.lu ada/parseller üzerinde konumlu Tual Adalar Projesidir.

Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, projenin üzerinde konumlandığı parselin cepheleri ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

| | TL | USD |
|--|----------------|---------------|
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri | 356.368.209,00 | 44.104.976,36 |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri | 420.514.486,62 | 52.043.872,11 |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri | 99.350.209,00 | 12.295.817,95 |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri | 433.737.705,00 | 53.680.409,03 |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri | 127.952.623,00 | 15.835.720,67 |

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 8,08-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- 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 SÜRME (SPK Lisans No:401437) |

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Proje Kapsamında Yer Alan Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örneği ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Bağımsız Bölüm Listesi
- Mahal Listesi
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri