

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



OFİS KARAT PROJESİ
Bakırköy / İSTANBUL

2021/0428

21.10.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 08.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 21.10.2021 tarihinde, 2021/0428 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Kemal AYDIN, sorumlu değerleme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYEN'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	08.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	20.10.2021
RAPOR TARİHİ	21.10.2021
RAPOR NO	2021/0428
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yenimahalle Mahallesi, İstanbul Caddesi, General Kani Elitez Sokak, No:1 Ofis Karat Projesi, 65 Adet Bağımsız Bölüm
KOORDİNATLARI	40.979454, 28.881435
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, 901 ada 18 no.lu "10 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" vasıflı parsel üzerinde konumlu 65 Adet Bağımsız Bölümün TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Rapor konusu parsel 901 ada, 18 no.lu parsel 08.08.2019 Tasdik Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Riskli yapı Parsel Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Ofis Alanı"nda kalmaktadır. (Bkz. Raporumuz 4.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Ofis Karat Projesi'nde konumlu 65 adet bağımsız bölümün değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
65 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	94.316.100,00	10.098.083,51
65 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dâhil Toplam Değeri	111.292.998,00	11.915.738,54

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 9,34- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Kemal AYDIN (SPK Lisans No:410614)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEŒEN (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin 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	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	22
3.4.1	İstanbul İli	22
3.4.2.	Bakırköy İlçesi.....	24
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
4.1.	Çevre ve Konum	25
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	27
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	28
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	29
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	31
4.4.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	31
4.4.2.	Belediye İncelemesi.....	31
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	32

4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	32
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	32
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	32
4.8.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	32
4.9.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	33
4.10.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	35
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	36
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	36
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	36
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	37
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	38
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	39
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	41
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları	41
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazların Değer Tespiti	43
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	45
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler.....	45
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler..	45
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	45
6.3.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	45
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	46

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 21.10.2021 tarihinde 2021/0428 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 901 ada 18 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Ofis Karat Projesi'nde konumlu 65 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme uzmanı Kemal AYDIN ile 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 21.10.2021 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 08.10.2021 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 projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 901 ada 18 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Ofis Karat Projesi'nde konumlu 65 adet bağımsız bölümün güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 3

GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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.

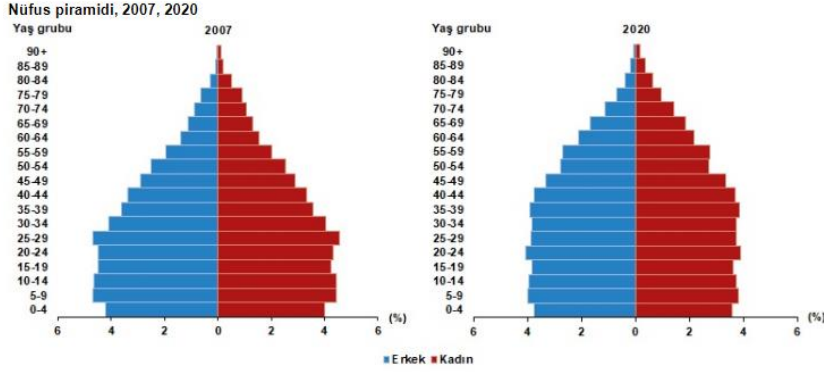
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma noktası olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlarıdaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi

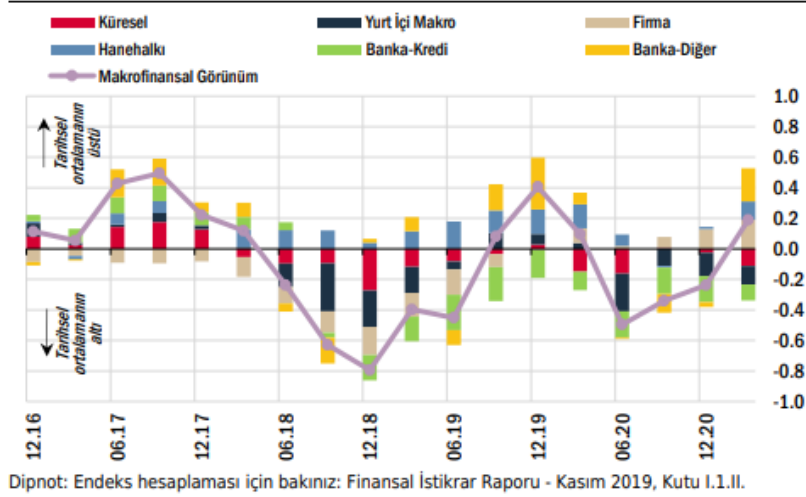
üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye’de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100’ün üzerinde yenilemektedir.

Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullanılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlandırma sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

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



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir.

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılma bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye’de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8’den %2,4’e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

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)
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	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

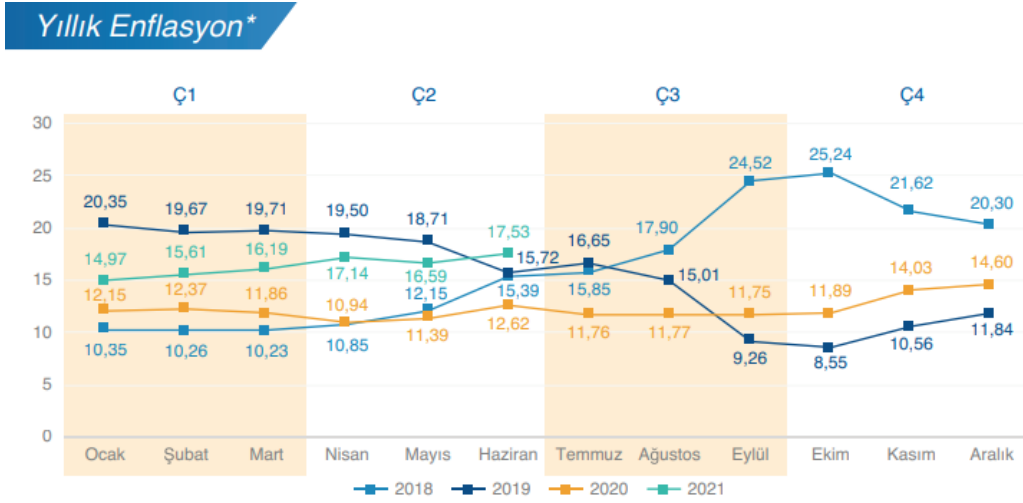
*1. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan’da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart’ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan’da %13,8’e yükseldikten sonra Mayıs’ta yeniden %13,2’ye inmiştir.

Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

2021 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle aul karşılığı aralayan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişilerin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılrken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

AVM

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m² inşaat halinde olan kiralabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

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



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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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.

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.

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'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.

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.

3.4.2. Bakırköy İlçesi⁵

Bakırköy İlçesi; İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde ve Avrupa yakasında konumlanmıştır. Batısında ve kuzeybatısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler, kuzeydoğusunda Güngören ve doğusunda Zeytinburnu ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 3.243 hektardır. Sınırları dâhilinde 15 mahalle bulunmaktadır.

Bölgenin topoğrafik yapısı çeşitlilik göstermekte ancak genellikle düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir.

Bölge Trakya, Kırklareli, Güngören ve Bakırköy Formasyonlarında bulunmaktadır. Bölgenin tamamı 1. derece deprem riskli olarak izlenmektedir.

Planlama alanının nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, İstanbul nüfus artış oranı ile aynı paralelliktedir. Buradan da İstanbul'a göçle gelen nüfusun, yerleşim ve çalışma alanı olarak tercih ettiği yerlerden birinin Bakırköy olduğu anlaşılmaktadır. Bakırköy içerisindeki çalışma alanları, iş arayan nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmuştur.

Bakırköy Bölgesi karayolu ile 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nden 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden 30 km Harem Otogarı'ndan 32 km, Haydarpaşa Tren Garı'ndan 34 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan 59 km mesafede bulunmaktadır.

E-5 Karayolu ilçenin kuzeyinden geçmekte olup, aynı zamanda ilçenin kuzey sınırını oluşturmaktadır. Otoyolu ilçenin ortasından geçmektedir. Üsküdar yolu ilçeyi dikine kat ederek ikiye bölmektedir. Bölgeden karayolu ile Avcılar, Beyoğlu, Mecidiyeköy ve Kadıköy gibi merkezlere ve denizyolu üzerinden deniz otobüsü vasıtası ile Avcılar, Yenikapı, Kabataş, Kadıköy ve Bostancı iskelelerine toplu taşıma sağlanmaktadır.

E-5 Karayolu, İstanbul Caddesi, Yeşilköy-Bakırköy Sahil Yolu, İncirli Caddesi ve Atatürk Havalimanı Caddesi ilçede ulaşım ve trafik yoğunluğu yaşanan güzergâhlarındandır.

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantılı Avrupa Otoyolu (TEM) ile 15 Temmuz Şehitler Köprüsü bağlantılı E-5 Karayolu bölgenin kuzeyinden geçmektedir. Avrasya tüneli ya da İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Projesi, temeli 26 Şubat 2011 tarihinde atılan Asya ve Avrupa yakalarını, Kumkapı ile D-100 Karayolu'nda Koşuyolu mevki güzergâhında deniz tabanının altından bağlayan ve boğaz geçişine imkân sağlayan karayolu tünelidir. Bakırköy Deniz Otobüsü iskelesi ağırlıklı olarak Şehir içi ulaşım için kullanılmaktadır. Ayrıca yine güney sahilinde yer alan Ataköy-Marina Yat Limanı ilçe bünyesinde bulunmaktadır.

⁵ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Çevre ve Konum

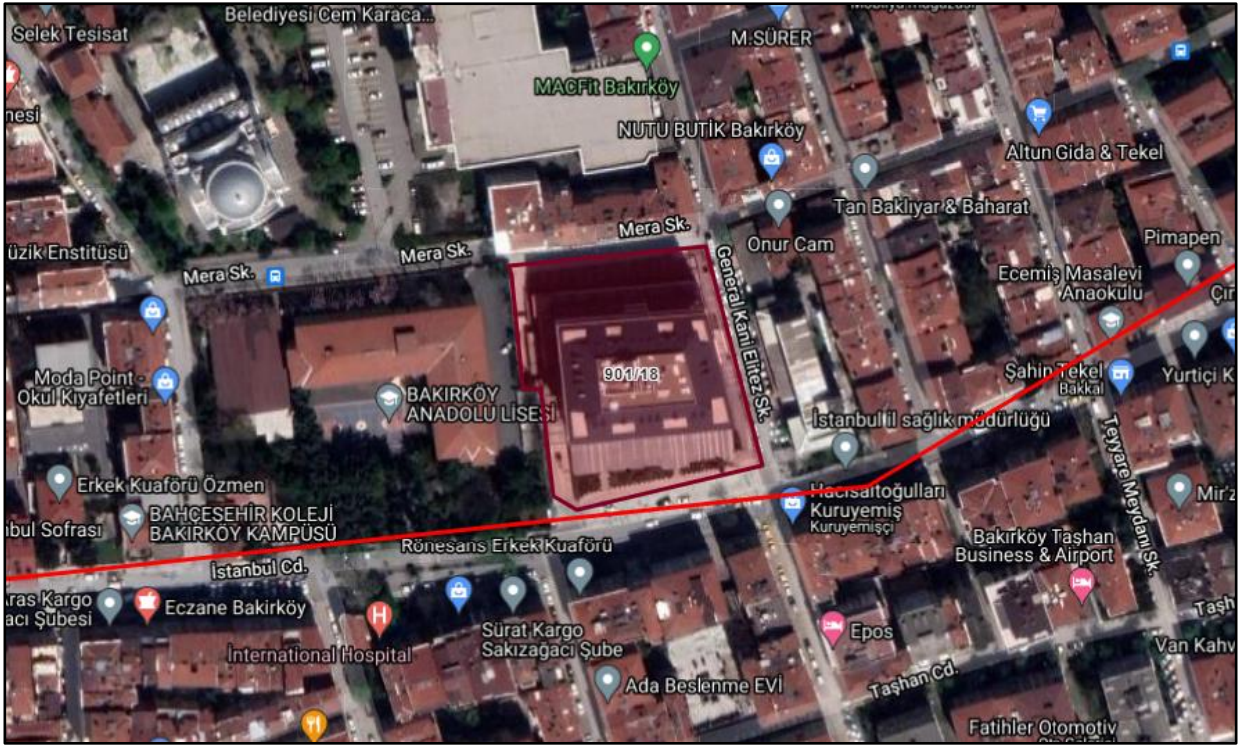
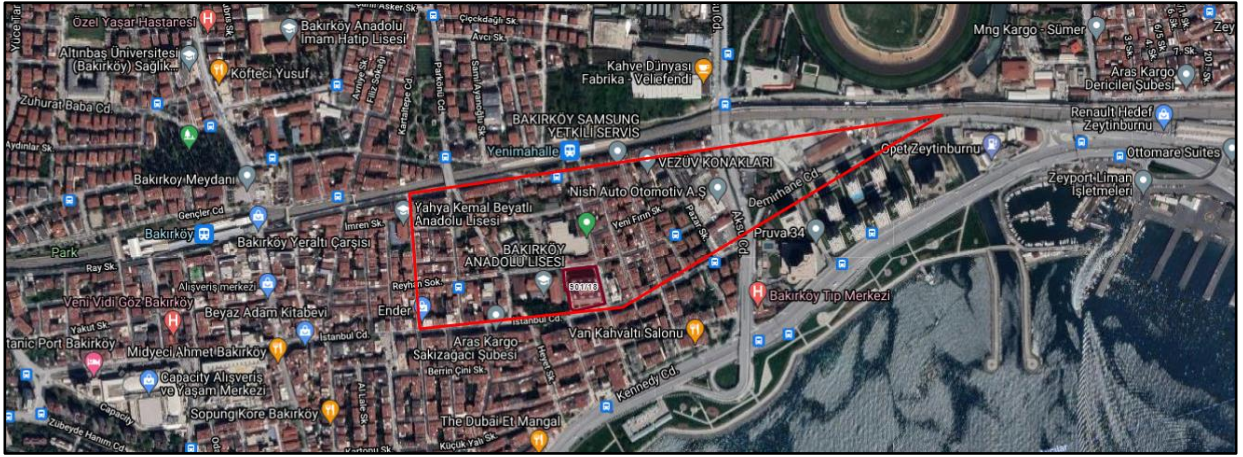
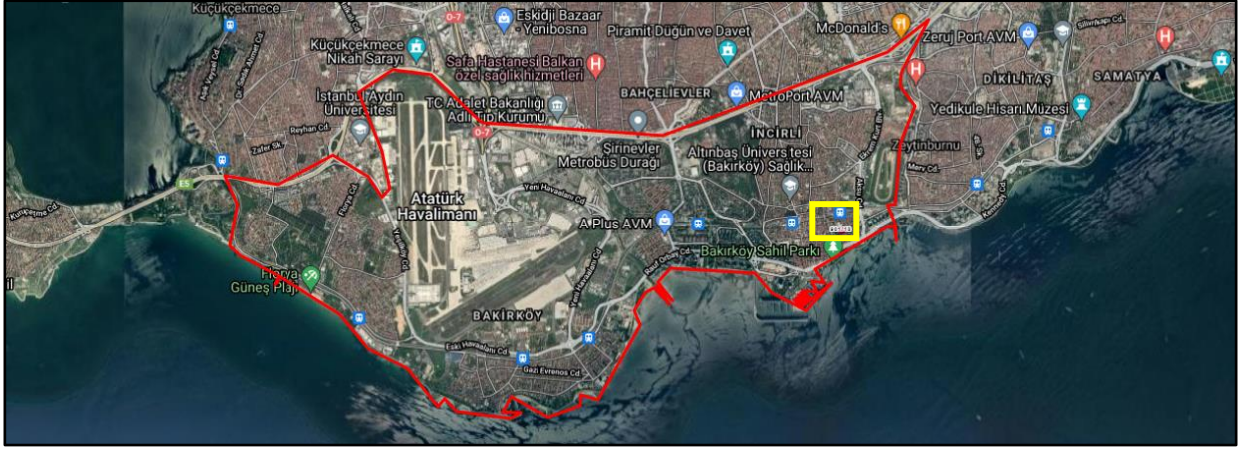
Rapor konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, tapu kayıtlarında ve ilgili idaresinde Yenimahalle Mahallesi, İstanbul Caddesi üzerinde 901 ada 18 nolu parsel üzerinde Ofis Karat Projesi'nde konumlu 65 adet bağımsız bölümdür.

Rapora konu taşınmazlar; D-100 Karayolu güneyinde, Marmaray Tren Hattı'nın ve Sahil Yolu'nun arasında kalan bölgede yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Yenimahalle Mahallesi'nin komşuları; kuzeyde Kartaltepe ve Osmaniye Mahalleleri, doğuda Zeytinburnu İlçesi, güneyde Sakızağacı Mahallesi, batıda Cevizlik Mahallesi'dir.

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu Ofis Karat Projesi, Bakırköy İlçesi'nin ticaret aksı olan İstanbul Caddesi'ne cephelidir. Bölgeye ulaşım alternatiflere sahip olup, D-100 Karayolu üzerinden İncirli Kavşağı, güney istikamette İncirli Caddesi ve devamında Fahri Korutürk Caddesi üzerinde ilerlerken sol istikamete İstanbul Caddesi'ne sapılarak ulaşım sağlanabilir. Diğer bir alternatif olarak Kennedy Caddesi üzerinde Köprülü Kavşak (Aksu Caddesi) kullanılarak İstanbul Caddesi'ne Sahil Yolu'ndan ulaşım sağlanabilir.

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge; hakim ticaret aksının bulunduğu, kurum ve kuruluşlarının, hastane ve okulların, alışveriş merkezlerinin, toplu konut projelerinin ve rezidans projelerinin konumlandığı ilçenin gelişmiş bölgelerindedir.

Rapor konusu taşınmazların yakın çevresinde, Bakırköy Anadolu Lisesi, Bakırköy Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Bakırköy Anadolu İmam Hatip Lisesi, Yenimahalle Cami, İBB Cem Karaca Kültür Merkezi, Veli Efendi Hipodromu, Bahçeşehir Koleji Bakırköy Kampüsü, Pruva 34 Sitesi yer almaktadır.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri Emlak Konu GYO A.Ş. yetkilileri tarafından TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

İli : İstanbul
İlçesi : Bakırköy
Mahallesi : Yenimahalle M
Mevkii : MER A OÇALAN İSTANBUL CAD
Ada/Parsel No : 901/18
Yüzölçümü (m²) : 5.164,46
Niteliği : 10 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
Maliki : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hissesi : Tam (1/1)
Tarih : 25.8.2020
Yevmiye No : 10263

Sıra No	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Pay/Payda	Arsa Payına Düşen Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sayfa No
1	A	1.Bodrum	1	Dükkan	1416/120540	60,67	34	3313
2	A	Zemin	2	Dükkan	1548/120540	66,32	34	3314
3	A	Zemin	4	Dükkan	1020/120540	43,70	34	3316
4	A	Zemin	5	Dükkan	2254/120540	96,57	34	3317
5	A	Zemin	9	Dükkan	2922/120540	125,19	34	3321
6	A	Zemin	10	Dükkan	2914/120540	124,85	34	3322
7	A	Zemin	11	Dükkan	1204/120540	51,58	34	3323
8	A	Zemin	14	Dükkan	1442/120540	61,78	34	3326
9	A	Zemin	15	Dükkan	1044/120540	44,73	34	3327
10	A	Zemin	16	Dükkan	1044/120540	44,73	34	3328
11	A	Zemin	17	Dükkan	2216/120540	94,94	34	3329
12	A	Zemin	18	Dükkan	6208/120540	265,98	34	3330
13	A	1.Kat	22	Ofis	926/120540	39,67	34	3334
14	A	1.Kat	23	Ofis	1044/120540	44,73	34	3335
15	A	1.Kat	24	Ofis	1050/120540	44,99	34	3336
16	A	1.Kat	25	Ofis	666/120540	28,53	34	3337
17	A	1.Kat	26	Ofis	1176/120540	50,38	35	3338
18	A	1.Kat	27	Ofis	1096/120540	46,96	35	3339
19	A	1.Kat	29	Ofis	1278/120540	54,76	35	3341
20	A	1.Kat	31	Ofis	1170/120540	50,13	35	3343
21	A	1.Kat	33	Ofis	566/120540	24,25	35	3345
22	A	2.Kat	34	Ofis	788/120540	33,76	35	3346
23	A	2.Kat	35	Ofis	844/120540	36,16	35	3347
24	A	2.Kat	36	Ofis	926/120540	39,67	35	3348
25	A	2.Kat	37	Ofis	864/120540	37,02	35	3349
26	A	2.Kat	38	Ofis	988/120540	42,33	35	3350
27	A	2.Kat	39	Ofis	1004/120540	43,02	35	3351
28	A	2.Kat	41	Ofis	1126/120540	48,24	35	3353
29	A	2.Kat	42	Ofis	1038/120540	44,47	35	3354
30	A	2.Kat	43	Ofis	1286/120540	55,10	35	3355
31	A	2.Kat	44	Ofis	1188/120540	50,90	35	3356
32	A	2.Kat	45	Ofis	1270/120540	54,41	35	3357
33	A	2.Kat	46	Ofis	1104/120540	47,30	35	3358

Sıra No	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Pay/Payda	Arsa Payına Düşen Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sayfa No
34	A	2.Kat	47	Ofis	1056/120540	45,24	35	3359
35	A	3.Kat	50	Ofis	832/120540	35,65	35	3362
36	A	3.Kat	51	Ofis	914/120540	39,16	35	3363
37	A	3.Kat	52	Ofis	852/120540	36,50	35	3364
38	A	3.Kat	53	Ofis	974/120540	41,73	35	3365
39	A	3.Kat	54	Ofis	990/120540	42,42	35	3366
40	A	3.Kat	55	Ofis	638/120540	27,33	35	3367
41	A	3.Kat	59	Ofis	1172/120540	50,21	35	3371
42	A	3.Kat	60	Ofis	1254/120540	53,73	35	3372
43	A	3.Kat	61	Ofis	1090/120540	46,70	35	3373
44	A	3.Kat	62	Ofis	1044/120540	44,73	35	3374
45	A	3.Kat	63	Ofis	542/120540	23,22	35	3375
46	A	4.Kat	66	Ofis	914/120540	39,16	35	3378
47	A	4.Kat	67	Ofis	852/120540	36,50	35	3379
48	A	4.Kat	68	Ofis	974/120540	41,73	35	3380
49	A	4.Kat	70	Ofis	638/120540	27,33	35	3382
50	A	4.Kat	71	Ofis	1126/120540	48,24	35	3383
51	A	4.Kat	72	Ofis	1038/120540	44,47	35	3384
52	A	4.Kat	74	Ofis	1188/120540	50,90	35	3386
53	A	4.Kat	76	Ofis	1104/120540	47,30	35	3388
54	A	4.Kat	78	Ofis	542/120540	23,22	35	3390
55	A	5.Kat	79	Ofis	2216/120540	94,94	35	3391
56	A	5.Kat	80	Ofis	1458/120540	62,47	35	3392
57	A	5.Kat	81	Ofis	1340/120540	57,41	35	3393
58	A	5.Kat	82	Ofis	1468/120540	62,90	35	3394
59	A	5.Kat	83	Ofis	1570/120540	67,27	35	3395
60	A	5.Kat	84	Ofis	1058/120540	45,33	35	3396
61	A	5.Kat	86	Ofis	2394/120540	102,57	35	3398
62	A	5.Kat	87	Ofis	2044/120540	87,57	35	3399
63	A	5.Kat	88	Ofis	2488/120540	106,60	35	3400
64	A	5.Kat	89	Ofis	3262/120540	139,76	35	3401
65	A	5.Kat	90	Ofis	542/120540	23,22	35	3402

Parsel üzerinde geliştirilmiş proje kat mülkiyetine geçmiştir. Rapor konusu 65 adet bağımsız bölümün değer tespit çalışması tarafımıza sunulan kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste ile birlikte kat mülkiyetine çevrilmiş beher 65 adet bağımsız bölümün tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde sunulmuştur.

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 10.11.2021 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların üzerinde aşağıdaki tapu kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi;

- A Harfi ile gösterilen müstemilatın güney cephesinden yola 4,15 m² tecavüzü mevcuttur.
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2016 Tarih ve 4721 Yevmiye No)
- Yönetim Planı: 21/07/2020 (25.08.2020 Tarih ve 10263 Yevmiye No)

- Kİ den KM ne Çevrilmiştir. (09.07.2021 Tarih 11988 Yevmiye No)

Şerhler Hanesi;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1.-TL den 99 yıl müddetle kira sözleşmesi)(07.07.2020 Tarih ve 7370 yevmiye no)

Yukarıda bahsi geçen “A Harfi ile gösterilen müstemilatın güney cephesinden yola 4,15 m² tecavüzü mevcuttur.” ve “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. “ beyan kayıtları parsel üzerindeki eski yapılara aittir. Şerhler hanesinde yer alan kira şerhi altyapı hizmetleri için belirtme olup rutin uygulamadır. Yönetim Planı beyan kaydı taşınmazın kat irtifakının kurulduğuna dair, “Kİ den KM ne Çevrilmiştir.” kaydı taşınmazın Kat Mülkiyetine çevrildiğine dair belirtme olup Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamadır.

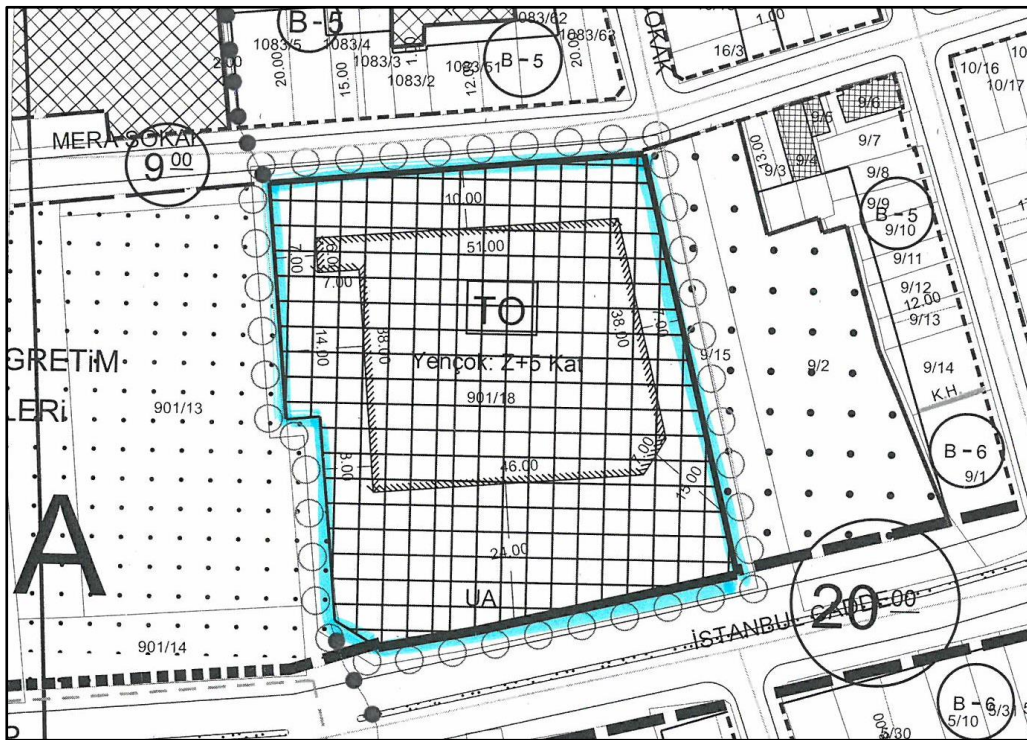
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde söz konusu 901/18 nolu parsel, 08.08.2019 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Riskli Yapı Parsel Uygulama İmar Planı’na göre rapora konu parselin “Ticaret + Ofis Alanı” imar fonksiyonuna sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Plan ve plan notlarına göre parselin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

İnşaat Nizamı : Ayrık
Hmaks. : Zemin+5 Kat



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1.** PLAN ONAMA SINIRI, RİSKLİ YAPI PARSELİ SINIRIDIR. BU SINIR İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, YENİMAHALLE MAHALLESİ 901 ADA 18 NO'LU PARSEL SINIRIDIR.
- 2.** PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANDA TİCARET+OFİS KULLANIMLARI YER ALABİLİR. TİCARET+OFİS KULLANIMLARI, PLAN ÜZERİNDE ÇEKME MESAFELERİ VE ÖLÇÜ VERİLEN VE DÜZENLENEN KİTLEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. DÜZENLENEN KİTLE YENÇOK=ZEMİN+5 KATTIR. BU ALANDA BÜRO, DÜKKANLAR, İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, ÇARŞI, MAĞAZALAR, KATLI OTOYOL, OTOYOL VE EĞLENCE VE DİNLENME ALANLARI; KONFERANS SERGİ SALONU, SİNEMA, TİYATRO GİBİ TESİSLER İLE BANKA, OFİS, FİNANS KURUMLARI, KURS VE DERSHANE GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
- 3.** BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ALINAN RUHSATLAR GEÇERLİDİR. TADİLAT RUHSATLARI; RUHSATIN DÜZENLENDİĞİ TARİHTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENİR. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE GÖSTERİLEN KİTLENİN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE YAPI NİZAMI RUHSAT PROJESİNDE BELİRLENDİĞİ GİBİDİR.
- 4.** PLANLAMA ALANINDA ZEMİN ALTI OTOYOL, TEKNİK ALAN, SİĞİNAK, DEPO VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU KULLANIMLAR, TİCARET+OFİS ALANI OLARAK DÜZENLENEN KİTLE İLE BİRLİKTE PROJELENDİRİLİR. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE PARSELİN YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA TRAFİK ALANI AYRILABİLİR. BU ALANDA VAZİYET PLANINA GÖRE İFAZ YAPILABİLİR.
- 5.** HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR. BUNUNLA BİRLİKTE İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMDA; UYGULAMA MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINARAK YAPILACAKTIR.
- 6.** BU PLANDA YER ALAN STANDART VE GÖSTERİMLER İLE BUNLARIN YAZILI AÇIKLAMALARI OLAN PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU; PLANLAMAYA KONU OLAN PARSEL 6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ YAPI PARSELİ OLMASI NEDENİYLE; 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN EK-2 TABLOSUNUN "AÇIKLAMALAR" BÖLÜMÜNÜN 11. MADDESİNE GÖRE OLUŞTURULMUŞ OLUP, UYGULAMADA BU STANDART VE GÖSTERİMLER ESAS ALINACAKTIR.
- 7.** PLANDA AÇIKLANMAYAN KONULARDA; ÖNCELİKLE PLAN NOTLARINA, PLAN AÇIKLAMA RAPORUNA BAKILACAK OLUP, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN HUSUSLAR İÇİN 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR. DİĞER HUSUSLARDA DA; YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

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

4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu bağımsız bölümlerin üzerinde konumlandığı parselle ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimine rastlanmamıştır. Ancak aşağıda bilgi amaçlı olarak geçmiş yıllara ilişkin mülkiyet bilgileri verilmiştir.

- Raporu konu 901 Ada, 18 nolu parsel, 26.03.2013 tarih ve 3779 yevmiye no ile Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken satış işlemi sonucu T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.
- Akabinde 16.01.2017 Tarih ve 524 yevmiye no.lu satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- Parsel üzerinde, 25.08.2020 Tarih ve 10263 yevmiye no.lu işlemle kat irtifakı kurulmuştur.
- Rapor konusu bağımsız bölümler 09.07.2021 Tarih ve 11988 yevmiye no.lu işlemle, kat irtifakından Kat Mülkiyetine çevrilmiştir.

4.4.2. Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişiklikler olduğu tespit edilmiştir.

- 01.04.2003/23.10.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy Nazım İmar Planı tadilatında "Sağlık Tesisi Alanı" nda kalmaktadır. 14.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planında kısmen "Sağlık Tesis Alanı" kısmen "Yol ve Trafo" alanında kalmaktadır. 20.03.2014 tarih 4438 sayılı oluru ile 644 sayılı kanun hükmünde kararname uyarınca onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine göre "Ticaret Alanı"nda kalmakta olup Emsal:1.50, Hmaks:6 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Sonrasında yapılan 21.11.2018 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, "Ticaret+Turizm Alanı"nda kaldığı ve Emsal:1.50, Hmaks:6 kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Ancak bu plan hakkında T.C. İstanbul 12. İdari Mahkemesi 2018/2186 esas no ile görülen dava sonucu 07.03.2019 tarihinde yürütülmesinin durdurulması kararı alınmıştır. Daha sonra, geçerli olan 08.08.2019 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Ofis Alanı"nda kaldığı ve Ayrık Nizam, Hmaks:Zemin+5 kat, yapılaşma şartlarına sahip olmuştur.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parselle ilişkin son üç yıl içerisindeki kadastral değişikliğe rastlanmamıştır.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konu proje kapsamında 19.01.2017 tarihinde yeni yapı ruhsatları alınmış daha sonra 22.05.2018 tarihinde tadilat ruhsatları alınmıştır. Son olarak 09.04.2021 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Söz konusu belgelere ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

Yeni Yapı Ruhsat Bilgileri

Ada / Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
901/18	19.01.2017	86189	Yeni Yapı	IV-C	26.844,15	Ofis ve İşyeri	90	11

Tadilat Ruhsat Bilgileri

Ada / Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
901/18	22.05.2018	23379	Tadilat	IV-C	24.078,91	Ofis ve İşyeri	90	10

Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

Ada / Parsel	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
901/18	09.04.2021	15951	Yapı Kullanma İzni	IV-C	24.078,91	Ofis ve İşyeri	90	10

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu Ofis Karat Projesi'nin yapı denetim işleri Zeytinlik Mahallesi, Yakut Aralığı Sokak, No:4 Daire:1-2 Bakırköy / İSTANBUL adresinde konumlu olan Karabağ 2 Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, 901 ada 18 nolu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Ofis Karat Projesi'nde konumlu 65 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**Bina**" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.9. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Proje kapsamındaki 901/18 no.lu ada/parsel 5.164,46 m² yüzölçümüne sahiptir.
- 901/18 no.lu ada/parsel düzgün geometrik şekle ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- 901/18 no.lu ada parsel üzerinde projeye ilişkin inşai faaliyetler devam etmekte olup; Konu proje halihazırda %90,72 genel inşaat seviyesine sahiptir.
- Proje kapsamında tek blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Adedi	Satılabilir Alan (m ²)
Dükkan	18	9.697,17
Ofis	72	1.757,31
	90	11.454,48

- Proje kapsamında Ofis ve Dükkan tiplerinde bağımsız bölümler bulunmaktadır. Bağımsız bölüm tiplerine göre adetler ve kullanım aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Tipi	Adedi	Kullanım Alanı Aralığı (m ²)
Dükkan	18	21,74 – 399,39
Ofis	72	64,38 – 376,30
TOPLAM	90	

- Rapora konu 65 adet bağımsız bölüme ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Kapı No	Niteliği	Bulunduğu Kat	Cephesi	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Eklenti Niteliği	Eklenti Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Tahsis Edilen Alan Niteliği	Tahsis Edilen Brüt Alanı (m ²)
1	A	1	Dükkan – Oto Yıkama	1.Bodrum Kat	B	21,74	-	-	Otopark	2.863,89
2	A	2	Dükkan	Zemin Kat	D	76,63	Depo	59,79	Z Terası	18,76
3	A	4	Dükkan	Zemin Kat	D	50,22	Depo	54,87	Z Terası	13,72
4	A	5	Dükkan	Zemin Kat	GD-G	66,16	Depo	33,89	Z Terası	200,36
5	A	9	Dükkan	Zemin Kat	G	143,92	Depo	44,52	Z Terası	48,75
6	A	10	Dükkan	Zemin Kat	G	142,42	Depo	44,52	Z Terası	51,74
7	A	11	Dükkan	Zemin Kat	G	48,32	Depo	14,76	Z Terası	45,11
8	A	14	Dükkan	Zemin Kat	K	56,62	Depo	59,2	Z Terası	54,75
9	A	15	Dükkan	Zemin Kat	K	40,91	Depo	42,84	Z Terası	39,00
10	A	16	Dükkan	Zemin Kat	K	40,91	Depo	42,84	Z Terası	39,00
11	A	17	Dükkan	Zemin Kat	K-D	80,57	Depo	84,18	Z Terası	105,09
12	A	18	Dükkan	Zemin Kat	B-D	399,39	Depo	153,9	Z Terası	20,44
13	A	22	Ofis	1.Kat	K	100,58	-	-	Ç Bahçesi	34,85
14	A	23	Ofis	1.Kat	K	118,89	-	-	Ç Bahçesi	24,25
15	A	24	Ofis	1.Kat	K-D	121,62	-	-	Ç Bahçesi	11,84
16	A	25	Ofis	1.Kat	D	72,94	-	-	-	-
17	A	26	Ofis	1.Kat	G-D	128,54	-	-	Ç Bahçesi	15,47
18	A	27	Ofis	1.Kat	G	120,96	-	-	Ç Bahçesi	23,89

Sıra No	Blok No	Kapı No	Niteliği	Bulunduğu Kat	Cephesi	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Eklenti Niteliği	Eklenti Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Tahsis Edilen Alan Niteliği	Tahsis Edilen Brüt Alanı (m ²)
19	A	29	Ofis	1.Kat	G	140,22	-	-	Ç Bahçesi	52,08
20	A	31	Ofis	1.Kat	G	128,56	-	-	Ç Bahçesi	30,49
21	A	33	Ofis	1.Kat	B	65,06	-	-	-	-
22	A	34	Ofis	2.Kat	K-B	90,06	-	-	-	-
23	A	35	Ofis	2.Kat	K	98,23	-	-	-	-
24	A	36	Ofis	2.Kat	K	111,53	-	-	-	-
25	A	37	Ofis	2.Kat	K	100,58	-	-	-	-
26	A	38	Ofis	2.Kat	K	118,89	-	-	-	-
27	A	39	Ofis	2.Kat	K-D	121,62	-	-	-	-
28	A	41	Ofis	2.Kat	G-D	128,54	-	-	-	-
29	A	42	Ofis	2.Kat	G	120,96	-	-	-	-
30	A	43	Ofis	2.Kat	G	152,72	-	-	-	-
31	A	44	Ofis	2.Kat	G	140,22	-	-	-	-
32	A	45	Ofis	2.Kat	G	149,89	-	-	-	-
33	A	46	Ofis	2.Kat	G	128,56	-	-	-	-
34	A	47	Ofis	2.Kat	G-B	120,73	-	-	-	-
35	A	50	Ofis	3.Kat	K	98,23	-	-	-	-
36	A	51	Ofis	3.Kat	K	111,53	-	-	-	-
37	A	52	Ofis	3.Kat	K	100,58	-	-	-	-
38	A	53	Ofis	3.Kat	K	118,89	-	-	-	-
39	A	54	Ofis	3.Kat	K-D	121,62	-	-	-	-
40	A	55	Ofis	3.Kat	D	72,94	-	-	-	-
41	A	59	Ofis	3.Kat	G	140,22	-	-	-	-
42	A	60	Ofis	3.Kat	G	149,89	-	-	-	-
43	A	61	Ofis	3.Kat	G	128,56	-	-	-	-
44	A	62	Ofis	3.Kat	G-B	120,73	-	-	-	-
45	A	63	Ofis	3.Kat	B	65,06	-	-	-	-
46	A	66	Ofis	4.Kat	K	111,53	-	-	-	-
47	A	67	Ofis	4.Kat	K	100,58	-	-	-	-
48	A	68	Ofis	4.Kat	K	118,89	-	-	-	-
49	A	70	Ofis	4.Kat	D	72,94	-	-	-	-
50	A	71	Ofis	4.Kat	G-D	128,54	-	-	-	-
51	A	72	Ofis	4.Kat	G	120,96	-	-	-	-
52	A	74	Ofis	4.Kat	G	140,22	-	-	-	-
53	A	76	Ofis	4.Kat	G	128,56	-	-	-	-
54	A	78	Ofis	4.Kat	B	65,06	-	-	-	-
55	A	79	Ofis	5.Kat	K-B	283,92	Depo	6,66	Ç Bahçesi	26,88
56	A	80	Ofis	5.Kat	K	193,57	Depo	6,47	Ç Bahçesi	8,88
57	A	81	Ofis	5.Kat	K	177,88	Depo	6,47	-	-
58	A	82	Ofis	5.Kat	K	194,86	Depo	6,47	Ç Bahçesi	9,06
59	A	83	Ofis	5.Kat	K-D	195,27	Depo	6,47	Ç Bahçesi	22,22
60	A	84	Ofis	5.Kat	D	133,52	Depo	6,47	-	-
61	A	86	Ofis	5.Kat	G	282,92	Depo	6,47	Ç Bahçesi	10,44
62	A	87	Ofis	5.Kat	G	242,54	Depo	6,47	-	-
63	A	88	Ofis	5.Kat	G	294,29	Depo	6,47	Ç Bahçesi	9,34
64	A	89	Ofis	5.Kat	G-B	376,3	Depo	9,23	Ç Bahçesi	31,02
65	A	90	Ofis	5.Kat	B	64,38	Depo	6,86	-	-

Bağımsız bölümlere ait eklenti (Depo) alanlarının sağladığı faydalar değer takdir olunurken göz önünde bulundurulmuştur.

4.10. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Ticari potansiyeli oldukça yüksek bir bölgede konumlu olması,
- İlçe merkezine yakın konumda olması,
- Ana cadde cepheli olması.
- Üst katlarda hâkim olduğu deniz ve şehir manzarası.
- Yapı kullanma izin belgesi olması,
- Kat mülkiyetine çevrilmiş olması,

Olumsuz Özellikler

- Küresel çapta ve bölgesel olarak ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar,
- Pandemi sebebiyle dünyada yaşanan ekonomik durgunluk ve gayrimenkul sektörüne etkileri.

BÖLÜM 5

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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.

5.1.1. 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,

⁶ 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).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.3. 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 görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

5.1.4. 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 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Ancak rapor konusu taşınmaz için bölgede yapılan emsal araştırmasında yeterli sayıda veri olması sebebiyle taşınmazın değer tespitinde, tek yöntem, “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmıştır. Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler de dikkate alınmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, taşınmazların rayiç değerleri tespit edilmiştir.

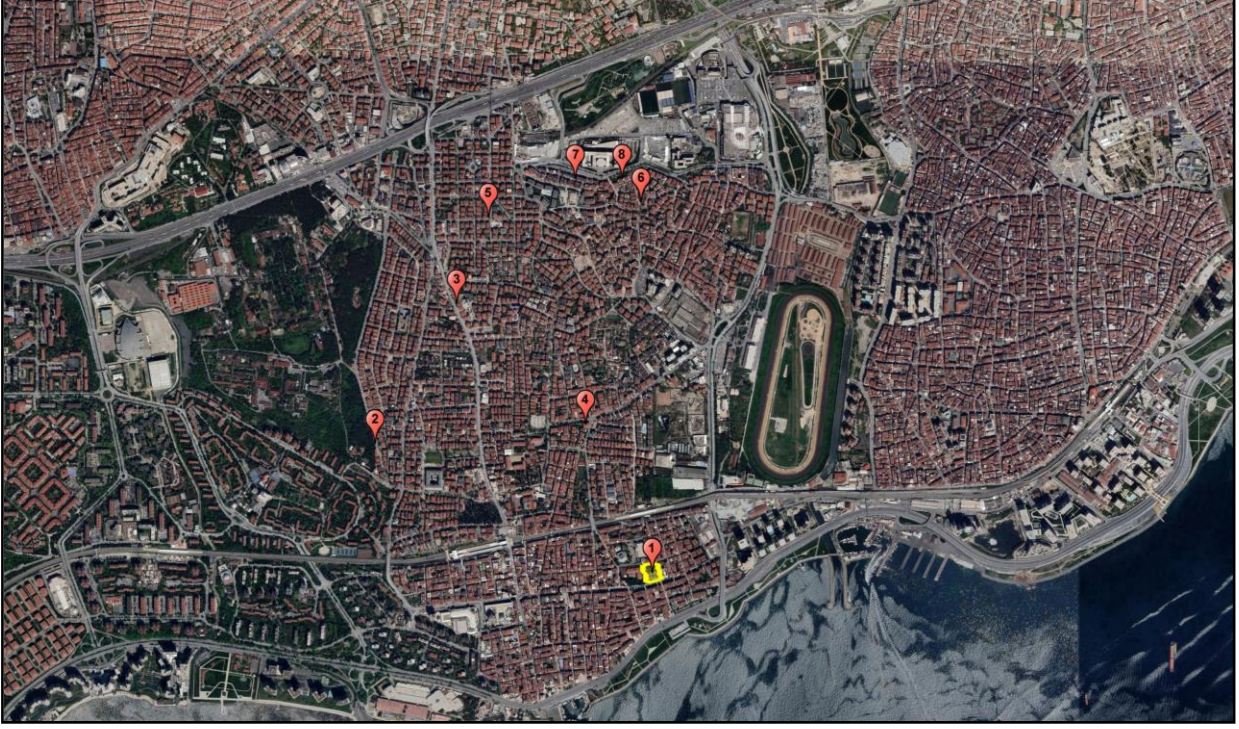
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Emsal Araştırmaları:

Taşınmazların rayiç değerlerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş tam mülkiyet durumundaki dükkân ve ofis emsalleri incelenmiştir. Satışa sunulmuş olan emsaller peşin satış fiyatlarını ifade etmektedir.

Ofis Emsalleri									
Emsal No	Konum	Bina Yaşı	Kat	Tip	İç Tefrişatı	Brüt Alanı (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
1	Yeni Mahalle Ofis Karat Projesi	0	-	1+0	Shell&Core	125,00	2.050.000,00	16.400,00	Area Select Gayrimenkul ve Danışmanlık (532 650 15 96)
2	Zuhuratbaba Mahallesi Karabal Caddesi	30 +	Zemin	1+0	Bakımsız	20,00	400.000,00	20.000,00	Neşe Emlak (212 560 60 63)
3	Kartaltepe Mahallesi İncirli Caddesi	26 - 30	4	3+1	Tadilatlı	150,00	2.700.000,00	18.000,00	Centry21 Safir (212 571 00 05)
4	Kartaltepe Mahallesi Yeni Caddede	30 +	Zemin	1+0	Bakımsız	15,00	360.000,00	24.000,00	İstanbul Şahin Real Estate (533 150 48 97)
5	Kartaltepe Mahallesi Ara Sokak	26 - 30	Zemin	1+1	Bakımsız	60,00	480.000,00	8.000,00	Gateway Real Estate (850 217 79 20)
6	Osmaniye Mahallesi Yaşam Sitesi	16 - 20	5	4+1	Bakımlı	240,00	2.150.000,00	8.958,33	Locality Real Estate (212 466 32 45)
7	Osmaniye Mahallesi Adliye Karşısı	5 - 10	Zemin	2+1	Bakımlı	60,00	740.000,00	12.333,33	Business Gayrimenkul Ataköy (212 560 63 43)
8	Osmaniye Mahallesi Adliye Karşısı	11 - 15	1	2+1	Bakımsız	100,00	980.000,00	9.800,00	Sahibinden (541 726 82 52)

Ofis Emsal Haritası



Dükân Emsalleri									
Emsal No	Konum	Bina Yaşı	Kat	Bölüm Adedi	İç Tefrişatı	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Sakızağacı Mah. İstanbul Caddesi Ofis Karat Projesi Karşısı, Kısmen Yol Kotu altında konumlu	30 +	Zemin	1	Bakımlı	100,00	1.500.000,00	15.000,00	Maxera Gayrimenkul Danışmanlık (212 466 49 82)
2	Yenimahalle Mah. Teyyareci Sadık Sokak	30 +	Zemin	1	Bakımsız	20,00	320.000,00	16.000,00	Altun Gayrimenkul Danışmanlığı (212 542 64 19)
3	Cevizlik Mah. Bakırköy Meydan Pelin Pasajı içinde	21 - 25	Zemin	2	Bakımlı	30,00	1.350.000,00	45.000,00	Investate (212 488 77 71)
4	Cevizlik Mah. İskele Caddesi	30 +	Zemin	2	Bakımlı	31,00	675.000,00	21.774,19	Bülent Işıl Gayrimenkul (212 561 01 28)
5	Sakızağacı Mah. Bakırköy Merkeze yakın mesafede	26 - 30	Zemin	2	Bakımlı	40,00	620.000,00	15.500,00	Kilit Gayrimenkul (212 662 80 41)
6	Sakızağacı Mah. Bakırköy Sahil Kennedy Caddesi	26 - 30	Zemin	2	Bakımlı	250,00	9.750.000,00	39.000,00	Ay Yapı Türkiye (444 67 34)

Dükkân Emsalleri



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip emsallere 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.

6.2. Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazların Değer Tespiti

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş daire/ dükkân emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, cephesi, reklam kabiliyetleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve taşınmazların değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

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

Aşağıdaki tabloda söz konusu taşınmazlardan A Blok 2 no.lu dükkan vasıflı taşınmaz referans alınmış ve emsal veriler ile kıyaslanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Cephe/Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	100,00	1.500.000	15.000,00	5%	14.250,00	10%	20%	40%	24.225,00
Emsal 2	20,00	320.000	16.000,00	5%	15.200,00	0%	30%	40%	25.840,00
Emsal 3	30,00	1.350.000	45.000,00	10%	40.500,00	0%	-40%	10%	28.350,00
Emsal 4	31,00	675.000	21.774,19	5%	20.685,48	0%	0%	30%	26.891,13
Emsal 5	40,00	620.000	15.500,00	5%	14.725,00	0%	30%	20%	22.087,50
Emsal 6	250,00	9.750.000	39.000,00	15%	33.150,00	15%	-40%	10%	28.177,50
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)									~ 26.000,-

Düzeltilme tablosu A Blok 2 No.lu Bağımsız Bölüm için hazırlanmıştır.

Rapor konusu A blok 2 no.lu taşınmaz zemin katta konumlu olup yakın çevresinde satışa sunulmuş emsal veriler ile kıyaslanarak birim değerine ulaşılmıştır. Bu birim değer referans alınarak rapor konusu diğer dükkânlar şerefiyelendirilmeye çalışılmıştır.

Aşağıdaki tabloda söz konusu taşınmazlardan A Blok 87 no.lu ofis vasıflı taşınmaz referans alınmış ve emsal veriler ile kıyaslanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Cephe/Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	125,00	2.050.000	16.400,00	15%	13.940,00	-30%	0%	0%	9.758,00
Emsal 2	20,00	400.000	20.000,00	5%	19.000,00	-50%	-20%	10%	7.600,00
Emsal 3	150,00	2.700.000	18.000,00	15%	15.300,00	-30%	5%	5%	12.240,00
Emsal 4	15,00	360.000	24.000,00	15%	20.400,00	-50%	-20%	10%	8.160,00
Emsal 5	60,00	480.000	8.000,00	5%	7.600,00	-40%	15%	20%	7.220,00
Emsal 6	240,00	2.150.000	8.958,33	15%	7.614,58	0%	15%	20%	10.279,69
Emsal 7	60,00	740.000	12.333,33	15%	10.483,33	-40%	0%	20%	8.386,67
Emsal 8	100,00	980.000	9.800,00	15%	8.330,00	-30%	20%	20%	9.163,00
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)									~ 9.100,-

Düzeltilme tablosu A Blok 87 No.lu Bağımsız Bölüm için hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazın birim değeri, düzeltilme tablosunda görüleceği gibi ~ 9.100,- TL/m² hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu ofis nitelikli diğer bağımsız bölümler şerefiyelendirilmeye çalışılmıştır.

Yukarıda sunulan düzeltilme tablolarından elde edilen sonuçlar doğrultusunda raporumuz konusu 65 adet taşınmaz için toplam **94.316.100,-TL** kıymet hesap ve takdir olunmuştur. Söz konusu şerefiyelendirilmiş değer tablosu raporumuz ekinde sunulmuştur.

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazların, KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile **94.316.100,-TL** takdir edilmiştir.

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

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15'de; "4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler" ve "3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler" başlıkları altında belirtildiği üzere taşınmazların mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.

6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde Sayfa 12'de; "4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, tapu kayıtlarında ve ilgili idaresinde Yenimahalle Mahallesi, 901 ada 18 parsel, İstanbul Caddesi üzerinde konumlu Ofis Karat Projesi kapsamındaki 65 Adet Bağımsız Bölümdür. Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15'de "4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş" başlığı altında belirtildiği üzere rapora konu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, 901 ada 18 parselde konumlu Ofis Karat Projesi kapsamındaki 65 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

Değerleme konusu, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırlarındaki 901/18 ada/parsel üzerinde konumlu Ofis Karat Projesi'nde konumlu 65 adet bağımsız bölümdür.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu taşınmazlar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
65 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	94.316.100,00	10.098.083,51
65 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dâhil Toplam Değeri	111.292.998,00	11.915.738,54

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 9,34- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Kemal AYDIN (SPK Lisans No:410614)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 65 Adet Bağımsız Bölümün Ayrı Ayrı Takdir Olunan Pazar Değeri Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mimari Proje/Kat Planı-Vaziyet Planı
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Onaylı Tahsisli Alanlar Gösterir Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgesi Örnekleri