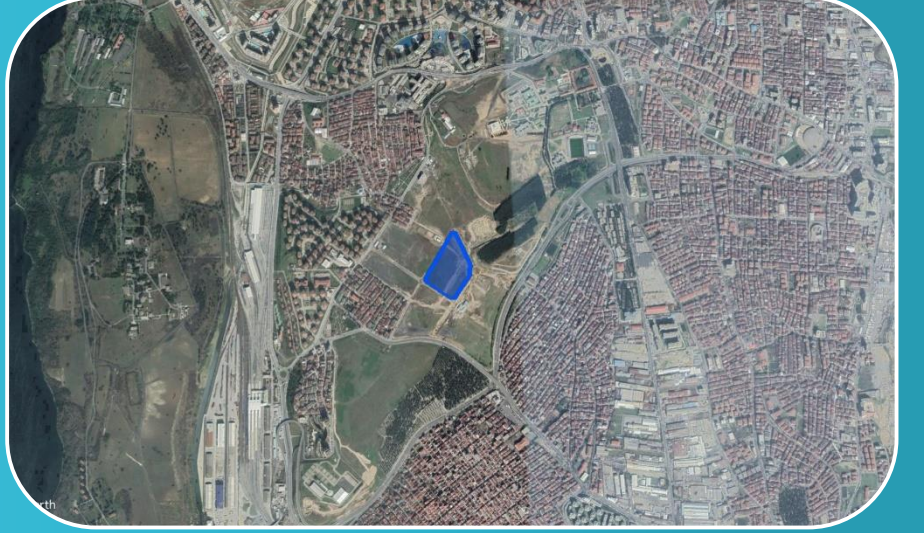


# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2020



Emlak Konut Bizim Mahalle Projesi 884 Ada 1 Parsel  
Küçükçekmece / İSTANBUL

2020/0187

23.06.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 17.06.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 23.06.2020 tarihinde, 2020/0187 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerleme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerleme uzmanı 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 değerleme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	17.06.2020
DEĞERLEME TARİHİ	22.06.2020
RAPOR TARİHİ	23.06.2020
RAPOR NO	2020/0187
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Halkalı Mahallesi, Halkalı İstasyon Caddesi, 884 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde yer alan Emlak Konut Bizim Mahalle Projesi Küçükçekmece / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.0245° , 28.7790° - 884/1
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde ki parselin TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 3.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 01.11.2019-06.02.2020 Tasdik Tarihli Halkalı Mahallesi Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel İle 853 Ada 6, 7 Ve 8 Parseller) Ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 3.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Emlak Konut Bizim Mahalle Projesi 884 Ada 1 Parsel'nin mevcut durumda toplam değeri, tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 783 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	269.291.226,00	39.255.280,76
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	730.145.492,00	106.435.202,90

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 6,86- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

## **Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri**

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve 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

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2.	Rapor Türü .....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.4.	Değerleme Tarihi .....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi .....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>8</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Çevre ve Konum .....	10
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi .....	11
3.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi .....	11
3.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi .....	14
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler .....	16
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi .....	16
3.4.2	Belediye İncelemesi .....	16
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....	17
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	17
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	17
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	18
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	18
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları .....	18
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş .....	18
3.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler .....	18
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	20
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b> .....	<b>21</b>
4.1.	Değerleme Yöntemleri .....	21
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	21
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı .....	22
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	23
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi .....	24
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b> .....	<b>26</b>

5.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	26
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme.....	28
5.3.	2020 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası .....	31
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	36
5.4.1	İstanbul İli.....	36
5.4.2.	Küçükçekmece İlçesi .....	38
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	42
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti .....	42
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti .....	45
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti .....	47
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar .....	47
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	51
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	51
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	52
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	52
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	52
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	53

## **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

### **1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 23.06.2020 tarihinde 2020/0187 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 884 ada 1 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Emlak Konut Bizim Mahalle Projesi'nin mevcut durumu itibariyle değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile birlikte proje kapsamındaki 783 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda 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 Doruk PARS ve sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYEN tarafından hazırlanmıştır.

### **1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 23.06.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.06.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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



## **BÖLÜM 2**

## **SİRKETİ VE MÜSTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

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

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ÜN VANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

**HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 884 ada 1 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Emlak Konut Bizim Mahalle Projesi 884 Ada 1 Parseli'nin mevcut durumu itibariyle değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile birlikte proje kapsamındaki 783 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

## **BÖLÜM 3**

## **GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER**

### **3.1. Çevre ve Konum**

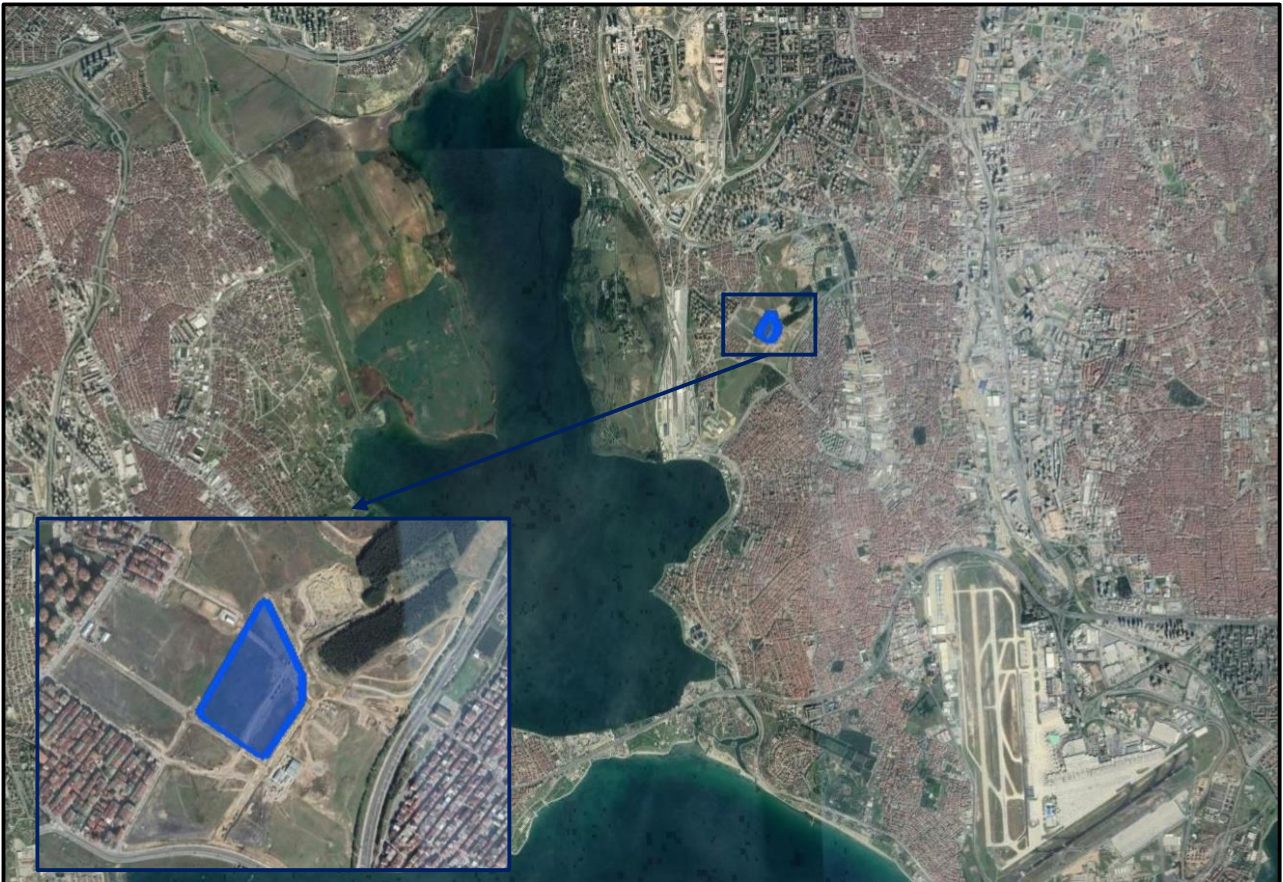
Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Halkalı İstasyon Caddesi'ne cepheli 884 ada 1 no.lu parseldir.

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

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

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

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



### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

**İLİ** : İSTANBUL  
**İLÇESİ** : KÜÇÜKÇEKMECE  
**MAHALLESİ** : HALKALI  
**MALİKİ** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAPU KAYITLARI										
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi (Pay/Payda)	Hisse Miktarı (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
1	884	1	Arsa	49.419,02	1/1	49.419,02	158	15719	22133	18.6.2018

#### 3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 18.06.2020 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ					
Ada No	Parsel No	Takyidat Açıklamaları		Yevmiye No	Tarihi
880	2	<b>Beyan</b>	Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.	25229	14.7.2017
		<b>Beyan</b>	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	6964	27.2.2018
		<b>Beyan</b>	İstanbul 1.Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulunun 14/09/2006 Tarih ve 183 Nolu Kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 Tarih Ve 16826	16826	17.10.2006

Taşınmazın tapu kayıtlarında, beyanlar hanesinde yer alan “Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.” beyan kaydı, 853 Ada 6 parsel ve 808 ada 1 parsellerin Maliye Hazinesi'ne kayıtlıyken T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetine geçmesi sebebiyle düşülmüş olup mevcut durumda taşınmazın mülkiyeti 18.06.2018 tarih 22133 yevmiye no.lu satış işlemiyle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında, beyanlar hanesinde yer alan “İstanbul 1.Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulunun 14/09/2006 Tarih ve 183 Nolu Kararı ile koruma altına alınmıştır.17/10/2006 Tarih ve 16826” beyan kaydıyla ilgili olarak yapılan araştırmada;

İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.11.2010 tarihli ve 685 sayılı yazısı ile İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlük arşivinde ve yerinde yapılan incelemeler sonucu 808 ada 1 parsel ile 5010 parselin tescil kaydı bulunmadığı ve alanda 2863 sayılı Kanun açısından korunması gerekli kültür ve/veya tabiat varlığı bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu alanda yapılacak olan inşai ve fiziki uygulamalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir bulguya rastlanması halinde, anılan Kanunun 4. Maddesi (Haber Verme Zorunluluğu) gereği uygulamanın durdurularak en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce alınan 02.09.2016 tarih ve 2010 sayılı karar gereği 853 ada 6 parsel tapu kaydında 2 adet kültür varlığı şerhi bulunduğu; “Su sarnıçlarını besleyen antik yer altı galerileri korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.” şerhinin İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.12.1995 tarihli ve 3964 sayılı kararına istinaden düşüldüğü, söz konusu kararda 775 parselin bir kısmının yapılan imar uygulaması sonucunda 853 ada 6 parsel içinde kaldığı, daha önce sarnıç olarak ifade edilen İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.03.2013 tarihli ve 494 sayılı kararı ile su kanalı olarak tescil edilen kültür varlığının 853 ada 6 parsel sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Mevcut durumda 853 ada 6 parsel üzerinde herhangi bir taşınmaz kültür varlığı bulunmamasıyla birlikte kuzeyinde yer alan 853 ada 5 parselde bazı yapı kalıntılarının tespit edilmesi, kuzeybatısındaki park alanında parselin yaklaşık 200 metre uzağında yer alan su kanalı için ilgi yazı ekinde iletilen Müze Raporunda geçen “...Tespit edilen tonozlu su kanalının dört tarafa doğru ettiği tahmin edilmektedir. Nitekim, su kanalının giriş ucundaki iç kısımda kuzeye, güneye ve batıya doğru devam eden açıklıklar bulunmaktadır.” ifadesi dikkate alındığında su kanalının 853 ada 6 parselde de devam edebilme ihtimalinin bulunduğu değerlendirilmektedir.

Yönerge ve ilke kararında geçen hükümler dikkate alındığında 853 ada 6 parselde kültür varlığı bulunmasa dahi, park alanında kalan tescilli kültür varlığı su kanalının ve tescilli kültür varlıklarının bulunduğu 853 ada 5 parselin komşuluğunda kalması nedeni ile 05.11.1999/664 tarih/sayılı ilke kararı kapsamında devir konusunun 2863 sayılı Yasa bakımından değerlendirilmesi gerektiği ancak 808 ada 1 parselin 853 ada 6 parselin komşuluğunda

bulunduğu, mevcut durumda 853 ada 6 parselde yer alan kültür varlığı şerhlerinden dolayı 05.11.1999/664 tarih/sayılı ilke kararı kapsamında devir konusunun 2863 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, ancak 853 ada 6 parselde kültür varlığı bulunmaması durumunda 808 ada 1 parselin devri konusunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca yapılacak herhangi bir işlem bulunmayacağı görülmektedir.

İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce alınan 23.02.2017 tarih ve 2281 sayılı karar gereği "853 ada 6 parselde herhangi bir kültür varlığı bulunmadığı, parsel üzerindeki "Su sarnıçlarını besleyen antik yer altı galerileri korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir." Şerhinin kaldırılmasına; parselin tescilli kültür varlığı parselleri komşuluğunda kalması nedeni ile parsel üzerinde yapılacak fiziki ve inşai uygulamalar öncesi Kurulumuzdan izin alınması ve bu uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Yasanın 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak ivedilikle Kurulumuza bilgi verilmesi kararı" alınmıştır. Karar ilişkin belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

İstanbul 4 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nce alınan 21.06.2017 tarih ve 04-798 nolu karar gereği " Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada 1 ve 2 parseller, 853 ada 6-7-8 parseller ve yakın çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerinde; 853 ada 6 parsel içerisinde yer alan, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Dekanlığının 18.10.2016 tarih ve 123719 sayılı yazısı ile görevlendirilen Komisyonca hazırlanan Ağaç Rölöve Planı Raporu eki planda gösterilen grup tescilli ağaçların yakınında ayrılan "Spor Alanı" imar adasının sınırının, grup tescilli ağaçlardan 20 metre uzağa çekilmesi kaydıyla tabiat varlıkları açısından sakınca olmadığını kararı" alınmıştır. Karar ilişkin belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

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

### **3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi**

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; 01.11.2019-06.02.2020 Tasdik Tarihli Halkalı Mahallesi Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel İle 853 Ada 6, 7 Ve 8 Parseller) Ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre rapora konu 880 ada 2 no.lu parselin “(TİCK3) Ticaret + Konut Alanı” imar fonksiyonuna sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

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

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **2.1. KENTSEL ALAN KULLANIMI**

#### **2.1.1. TİCARET+KONUT ALANLARI**

Ticaret + Konut alanlarında; konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları yapılabilir. bu işlevler bir arada kullanılabileceği gibi, ayrı bloklar şeklinde de projelendirilebilir. Toplam emsal inşaat alanının en çok %30'u ticaret olarak ayrılabilir.

Ancak yol boyu ticaret oluşumunu sağlamak amacıyla 25 m. ve üzeri daha geniş yol akslarından cephe alan parsellerin zemin veya bodrum katlarının yola bakan kısımlarında ticaret düzenlemesi yer alacak olup, ticaret ve konut kullanımları ayrı ayrı projelendirileceği gibi aynı katta ticaret, konut ve otopark kullanımları karma olarak da düzenlenebilir. bu alanlarda kat yükseklikleri; konut kullanımlarında en yüksek 4.00 m.'yi, ticaret kullanımlarında en yüksek 4,50 m.'yi, asma katlı ticari birimler tasarlanması durumunda en yüksek 6,50 m.'yi geçemez.

TİCK1 Alanlarında çekme mesafeleri içinde TAKS serbesttir. E:1.00, Yençok: zemin + 4 kattır.

TİCK2 Alanlarında KAKS:1.60, Yençok: zemin + 11 kattır.

**TİCK3 Alanlarında KAKS:1.65, Yençok: zemin + 11 kattır.**



**808 Ada 1 Parsel**



**884 Ada 1 Parsel**



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

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

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimleri aşağıda özetlenmiştir.

- Eski 853 ada 6 parsel ile 808 ada 1 parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 14.07.2017 tarih ve 25229 yevmiye nolu satış işlemi ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetine geçmiştir.
- Rapora konu taşınmaz 884 ada 1 parselin mülkiyeti T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken 18.06.2018 tarih ve 22133 yevmiye nolu satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

#### **3.4.2 Belediye İncelemesi**

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

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

koşullarının, Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planında imar fonksiyonlarında değişiklik yapılmamış olup, kat yüksekliği: en çok 14 kat iken, mevcut imar planında kat yüksekliği en çok 11 kata düşürülmüştür.

### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

- Eski 808 ada 1 parsel ile 853 ada 6 parsel 06.06.2018 tarih ve 20861 numaralı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca ifraz işlemi sonucunda ise rapor konusu taşınmaz 884 ada 1 parsel numarası ile tapuya tescil edilmiştir.

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

Rapor konu 884/1 no.lu ada/parsel için 19.06.2020 tarihinde yeni yapı ruhsatları alınmıştır. Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

#### Yeni Yapı Ruhsat Bilgileri

Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
A	Yeni Yapı	19.06.2020	151	Mesken	72	7,081.08	14,732.00	IV C	12
				Ofis ve İşyeri	14	1,030.55			
B	Yeni Yapı	19.06.2020	152	Mesken	57	5,971.68	12,392.00	IV C	12
				Ofis ve İşyeri	11	730.51			
C	Yeni Yapı	19.06.2020	153	Mesken	80	8,241.54	16,119.00	IV C	12
				Ofis ve İşyeri	17	1,092.69			
D	Yeni Yapı	19.06.2020	154	Mesken	57	5,918.39	11,373.00	IV C	11
				Ofis ve İşyeri	11	543.15			
E	Yeni Yapı	19.06.2020	155	Mesken	68	7,018.08	16,061.00	IV A	10
				Ofis ve İşyeri	16	888.14			
F	Yeni Yapı	19.06.2020	156	Mesken	64	6,647.28	12,550.00	IV A	9
				Ofis ve İşyeri	16	888.14			
G	Yeni Yapı	19.06.2020	157	Mesken	60	5,955.54	11,516.00	IV A	9
				Ofis ve İşyeri	14	781.03			
H	Yeni Yapı	19.06.2020	158	Mesken	56	5,532.74	11,710.00	IV A	9
				Ofis ve İşyeri	14	776.25			
I	Yeni Yapı	19.06.2020	159	Mesken	52	5,156.22	11,821.00	IV A	8
J	Yeni Yapı	19.06.2020	160	Mesken	52	5,156.22	11,881.00	IV A	8
K	Yeni Yapı	19.06.2020	161	Mesken	52	5,156.22	12,699.00	IV A	8
					783		142,854.00		

### 3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Ruhsat tarihi itibariyle; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni

mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

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

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

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip oldukları mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında onaylanmış proje ve ruhsatlarına içerisinde ticari üniteler de barındıran bir konut projesi geliştirilmesinin uygun en etkin ve verimli kullanım şeklinin olacağı kanaatindeyiz.

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

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile iş bu rapor projenin mevcut durumdaki değeri ile tamamlanması durumundaki değerinin tespitine yöneliktir. Müşterimiz Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 783 adet bağımsız bölümün değerlemesi de yapılmış olup raporumuz ekinde sunulmuştur.

Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu parsel ile ilişkin herhangi bir sözleşme mevcut değildir. Tarafımıza söz konusu projenin anahtar teslim götürü bedel usulü ihale edileceği bilgisi verilmiştir.

### **3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş**

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 884/1 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Emlak Konut Bizim Mahalle Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### **3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler**

- Rapora konu 884 Ada 1 parsel 49.419,02 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- 884/1 no.lu ada/parsel düzgün yamuk sayılabilecek geometrik şekle ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde; inşai faaliyetler henüz başlamamış vaziyettedir.

- Proje kapsamında A, B, C, D, E, F, G, H, I, J ve K blok olarak isimlendirilmiş 11 adet bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Toplam Satışa Esas Brüt m <sup>2</sup> Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
A	86	11	11.872,36
B	68	11	9.238,96
C	97	11	13.234,93
D	68	10	9.131,44
E	84	9	11.433,37
F	80	10	10.793,00
G	74	10	9.720,88
H	70	8	9.160,38
I	52	7	7.718,57
J	52	7	7.718,57
K	52	7	7.718,57
<b>Toplam</b>	<b>783</b>	<b>Toplam</b>	<b>107.741,03</b>

- Proje kapsamında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 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 <sup>2</sup> )
1+1	20	68,88 ~ 86,34
2+1	143	98,30 ~ 158,42
3+1	428	130,42 ~ 249,27
4+1	79	177,31 ~ 191,24
Dükkan	113	35,30 ~ 149,49
<b>TOPLAM</b>	<b>783</b>	

- Dairelerin bir kısmında bahçe tahsisleri mevcut olup bu tahsisler değerlemede dikkate alınmış, ticari ünitelerde ise tahsisli alanlar netleşmediğinden göz önünde bulundurulamamıştır.

**Not:** Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parsel üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.

### **3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler**

#### **Olumlu Özellikler**

- Gelişmekte olan bölgede konumlu olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Bölge olarak altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,

#### **Olumsuz Özellikler**

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

## **BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

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

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

Bu yaklaşımlar;

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

#### **4.1.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

#### **4.1.2. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Kalıntı Yöntemi:**

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

## BÖLÜM 5

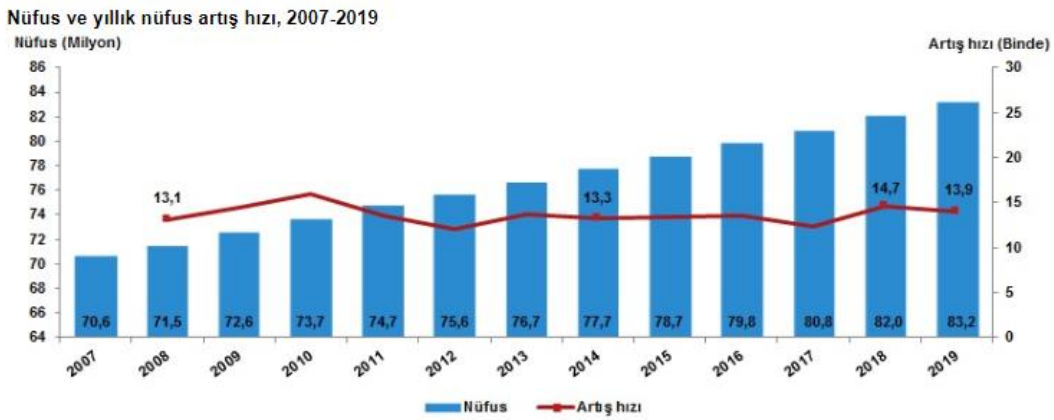
## GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

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

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

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

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



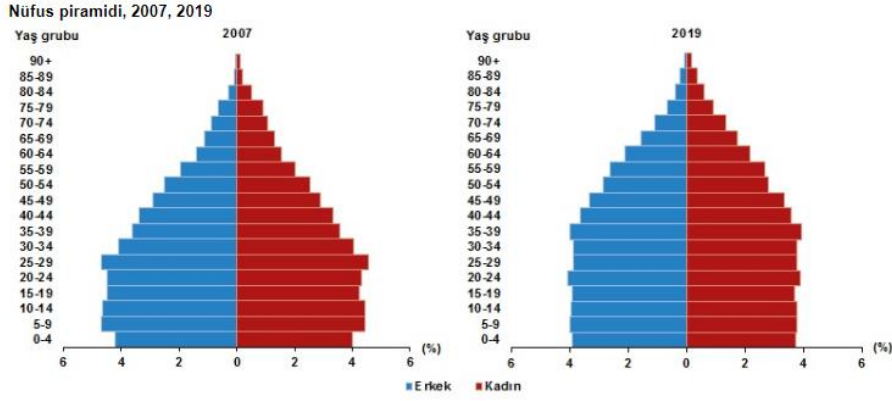
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

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

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

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

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



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

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

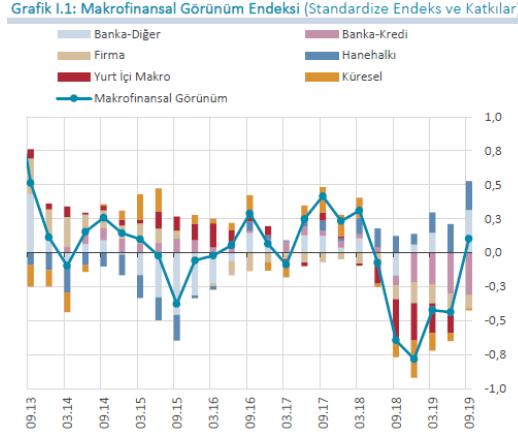
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir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

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

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

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



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

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

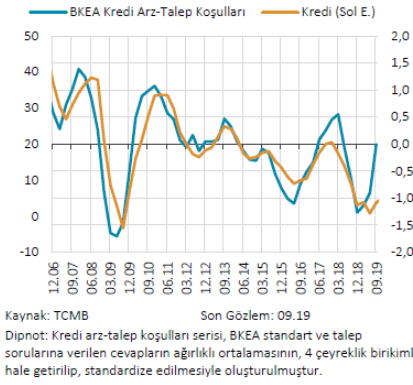
<sup>3</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

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

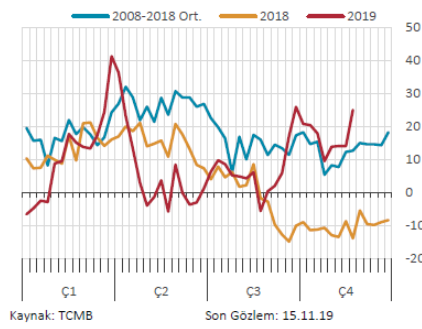
### **Makroekonomik Görünüm**

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

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



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



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

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

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

#### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılında bir önceki yıla %0,9 arttı.

Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %6 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan

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



konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem inşaat ve gayrimenkul sektörüne bakış itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2019 dördüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %1,9 büyürken, yıllık büyüme hızı %6,0 olarak gerçekleşmiştir. Böylece 2019 genelinde GSYH Yeni Ekonomi Programı (YEP) beklentisi olan %0,5'in üzerinde %0,9 büyümüştür. 2019 yılı genelinde dolar cinsi GSYH 2018 yılındaki 789 milyar 43 milyon dolardan 753 milyar 693 milyon dolar seviyesine gerilerken, kişi başında GSYH 9 bin 693 dolardan 9 bin 127 dolara inmiştir.

Öncü veriler yılın ilk iki ayında ekonomik aktivitedeki toparlanma eğiliminin sürdüğüne işaret etmektedir. Ocak ve Şubat aylarında sanayi üretimi yıllık bazda %7 ortalama büyüme hızı yakalarken, perakende satışlarda yıllık bazda reel olarak büyüme oranı %9,5 olarak gerçekleşmiştir. COVID-19 küresel salgınının ülkemizde de etkisini göstermeye başlamasıyla Mart ayında ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır. Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir.

Ocak ve Şubat aylarında baz etkisiyle yükselen enflasyon oranları ise Mart'ta gerileme kaydetmiştir. 2019 sonunda %11,84 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Ocak ve Şubat aylarında sırasıyla %12,15 ve %12,37 değerlerini aldıktan sonra Mart'ta %11,86'ya gerilemiştir. Aynı zamanda 2019'u %7,36'da tamamlayan ÜFE yıllık enflasyonu ise Ocak'ta %8,84'e, Şubat'ta ise % 9,26'ya çıkmıştır. Mart ayında ise %8,50'ye inmiştir. Bu gelişme, döviz kurlarındaki yükseliş eğilimine karşın, ham petrol fiyatlarındaki düşüş ve buna bağlı olarak enerji grubu fiyatlarındaki düşüşleri yansıtmaktadır. İlk çeyrekte dış talepteki zayıflama öne çıkarken, iç talebin gücünü korumasıyla dış ticaret açığında genişleme gözlenmiştir.

Dış ticaret açığındaki genişlemeye karşın, hizmet sektöründe ilk iki ayda devam eden artışlar sayesinde cari açıkta artışlar görece sınırlı kalmaktadır. Ocak - Şubat 2019'da 297 milyon dolar olan cari açık, 2020 Ocak - Şubat döneminde 2,5 milyar dolar artışla 2,8 milyar dolar olmuştur.

### Yıllık Enflasyon\*



TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 0,57, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,86, bir önceki yılın Aralık ayına göre yüzde 2,29, ve on iki aylık ortalamalara göre yüzde 13,33 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

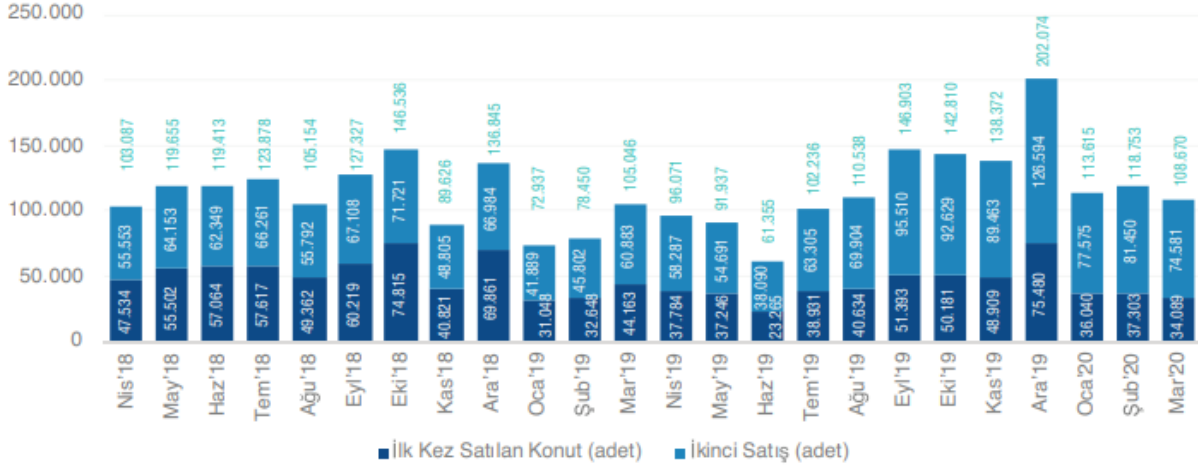
Mart verileri, COVID-19'un etkilerini sınırlamak üzere alınan tedbirlerin etkisiyle zayıflamıştır. Bütçe gelirleri vergi tahsilatlarının ötelenmesiyle gerilerken, giderlerde makul hızda artışlar sürmüştür. Mart'taki bu zayıf sonuçlara rağmen, ilk çeyrek genelinde bütçe gerçekleştirmeleri geçen senenin aynı dönemine kıyasla daha iyi bir tablo ortaya koymuştur.

Enflasyon dinamiklerindeki ılımlı seyir ve küresel eğilimlerle 2019 yılındaki önden yüklemeli faiz indirimlerinin ardından TCMB 2020 yılı ilk çeyrekte de faiz indirimlerine devam etmiştir. Ocak toplantısında 75 baz puan indiren TCMB, Şubat toplantısında 50 baz puanlık daha indirime giderek politika faizini %10,75'e çekmiştir. Mart ayında yaşanan gelişmeler üzerine TCMB politika faizini 100 baz puan daha indirerek %9,75'e düşürmüştür.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya

### Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 34.089 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,5 artış göstererek 74.581 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

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

başlamıştı bu yana en düşük seviyesi oldu. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görüldü.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansıdı. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükseldi.

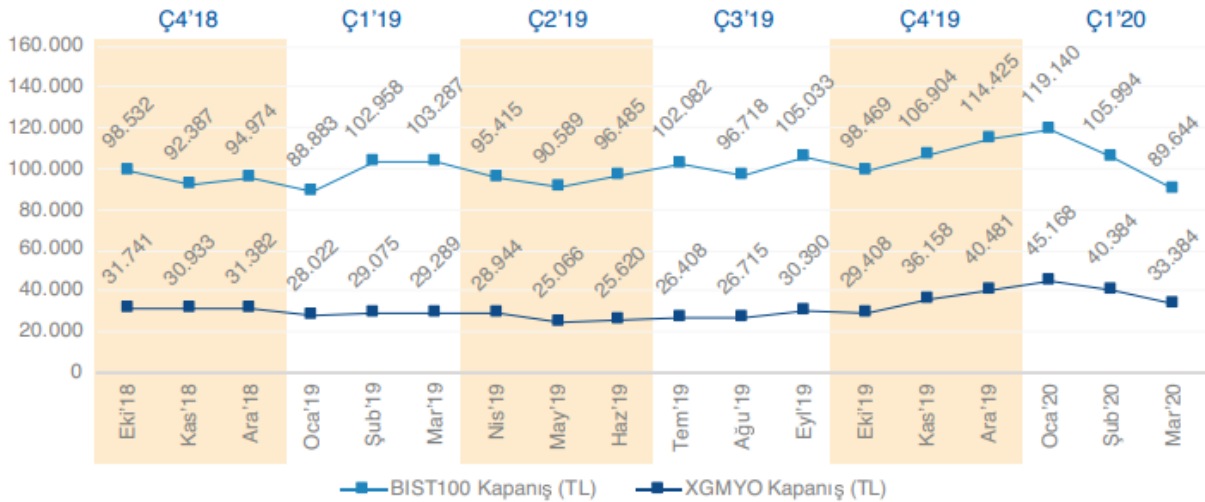
Yabancılar yapılan konut satışlarında ise geçtiğimiz yılki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görüldü. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşti. İlk çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,6 pay ile Antalya yer aldı.

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 Dolar olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı

harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

GYO endeksi 2020 yılının Ocak ayına hızlı bir yükselişle başlamış ve %10'un üzerinde bir artışla Ocak ayını 45.000 seviyesine kapatmıştır. Ancak COVID-19 etkisiyle dünya hisse senedi piyasalarında başlayan düşüş GYO endeksini de etkileyerek endeksin 33.000 seviyelerine gerilemesine sebep olmuştur. Bununla birlikte özellikle son dönemde TL'nin USD karşısında değer kaybı sebebiyle GYO'ların toplam büyüklüğü 3.5 milyar USD'ye gerilemiştir. 2020'nin ilk çeyreğinde yabancı yatırımcı oranı %19,18 olarak gerçekleşirken, kurumsal yatırımcı oranı %51 olarak 2019 yılına paralel bir seyir izlemiştir. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Virjin Adaları (İngiliz) ve Lüksemburg yabancı yatırımcılar arasında ilk 5 sırada yer almıştır. İlk 10 ülke arasında Kuveyt ve Bahreyn dışında tüm yatırımcıların batı ülkeleri olması dikkat çekmektedir.

### BIST GYO Endeks Performansı\*



GMYO endeksi de 1. çeyrekte 45.146 'dan başladığı seyrini çeyrek sonunda 33.384'den kapattı.

Kaynak: BIST

\*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

COVID-19 diğer tüm sektörleri etkilediği gibi GYO sektörü de bu süreçten olumsuz etkilenmiştir. Kapanan AVM'ler, evden çalışmayla birlikte boşalan ofisler, hizmetlerini durduran oteller dikkate alındığında ticari gayrimenkul sektörüne yatırım yapan GYO'ların oldukça etkilendiğini ve bu sürecin belirsizlik ortamıyla beraber daha da sıkıntılı geçebileceğini göstermektedir. Her ne kadar yılın ilk 3 ayında düşen faiz oranlarıyla beraber ipotekli satışlar %39'lar mertebesine geldiyse ve konut satışlarında ciddi artış olduysa da Nisan ayı verileriyle beraber bu trendin tersine döneceği ve bunun da sektörü olumsuz etkileyeceğini belirtmek gerekmektedir.

Bir ekonomik krize dönen COVID-19 sebebiyle azalan hanehalkı gelirleri, artan döviz kuru sebebiyle enflasyon ve faiz oranlarında olabilecek artışlar ve kişisel mesafe koruma hassasiyetinin devam edeceğini de düşünürsek normalleşme sürecinde dahi avm ciro ve ziyaretçi sayılarının düşük seyredeceği ve otel ve ofis doluluk oranlarının da düşük kalacağını belirtmek gerekmektedir. Bununla birlikte petrol fiyatlarındaki düşüşün konut sektörüne yatırım yapan yabancı yatırımcıların alım gücüne yansımaları ve azalan seyahatlerle birlikte konut satışlarında da yabancıya satışın azalacağını belirtmek gerekmektedir.

Ancak tüm bu olumsuz durum ve senaryoların yanında normalleşmenin nispeten daha hızlı olması durumunda, özellikle yabancı yatırımcılar artan döviz kurlarıyla ve düşen hisse senedi değerleriyle birlikte ülkemizde hızlı bir alım sürecine başlayabilir. Reel piyasaların toparlanması biraz daha uzun sürecek olsa da bu çerçeveden bakıldığında GYO endeksi ve hisseleri orta vadede yatırımcısına ciddi fırsatlar sunabilir. Özellikle COVID-19 ile değişen hayatımızda beklenti ve eğilimleri doğru okuyup gerek mevcut yatırımların bu eksende dönüştürülmesi gerekse de yeni yatırım kararlarının bu eğilimler dikkate alınarak verilmesi gelecek için doğru adımlar olacak ve olumlu sonuçlar doğuracaktır.

## **5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

### **5.4.1 İstanbul İli<sup>5</sup>**

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

---

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



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

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

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

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 519 bin 267 kişidir.

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

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

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

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

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

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

<sup>6</sup> İlçe hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.





Yüzyılın ortalarında büyük bir depremde, bu bölgenin yıkıldığı çeşitli kaynaklarda ifade edilmiştir.

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

### **Coğrafya**

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

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

### **Sosyal hayat**

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

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

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

### **Spor**

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

### **Ulaşım**

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

## **BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

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

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

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

### **6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti**

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

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

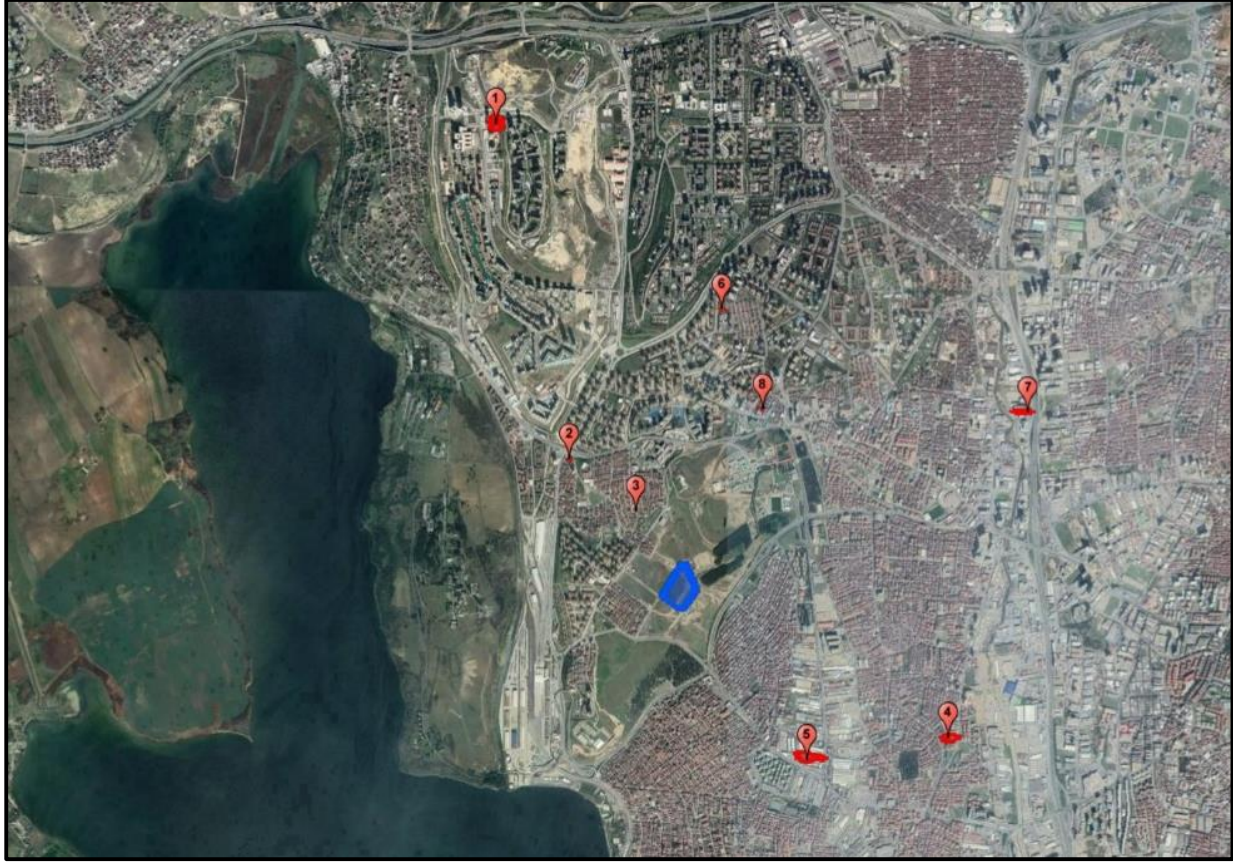
#### **Arsa Emsal Araştırmaları:**

- 1. Rota Yeditepe Gayrimenkul (546 731 74 40):** Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 842 ada 49 parselde konumlu, Ticaret Alanı, Emsal:1,75 yapılaşma şartlarına sahip 8.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin 65.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 8.125,-TL/m<sup>2</sup>)
- 2. Kale Emlak (532 341 82 15):** Küçükçekmece İlçesi, İstasyon Mahallesi, 110 ada 10 parselde konumlu, Konut Alanı, Bitişik Nizam, 3 kat yapılaşma şartlarına sahip 206 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin 2.100.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 10.194,-TL/m<sup>2</sup>)
- 3. Durmaz İnşaat Jet Gayrimenkul (535 465 83 81):** Küçükçekmece İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde ana cadde üzerinde köşe konumlu, Ticaret + Konut Alanı imar

fonksiyonuna sahip, 2 dükkân ve 6 adet daire olmak üzere toplam 858 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olduğu beyan edilen 322 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin 2.350.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 7.298,-TL/m<sup>2</sup>)

4. **Durmaz İnşaat Jet Gayrimenkul (535 465 83 81)**: Küçükçekmece İlçesi, İnönü Mahallesi'nde Muammer Aksoy Caddesi'ne cephe, 365 parselde konumlu, Konut Alanı Emsal:1,25 yapılaşma şartlarına sahip 5.400 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin 34.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 6.296,-TL/m<sup>2</sup>)
5. **Sayir Gayrimenkul (530 540 36 36)**: Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Merkez Mahallesi, 0 ada 5233 parselde konumlu, Basın Ekspres Caddesi'ne cepheli, emsal: 1,75 yapılaşma şartlarına sahip 2.850 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü parselin 23.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~ 8.246,-TL/m<sup>2</sup>)
6. **Dereli İnşaat Emlak Gayrimenkul (532 488 30 82)**: Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Merkez Mahallesi, 579 ada 4 parselde konumlu, blok nizam 3 kat yapılaşma şartlarına sahip 220 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü parselin 1.240.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~ 5.636,-TL/m<sup>2</sup>)
7. **Unique Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı (532 430 48 37)**: Küçükçekmece İlçesi, Söğütlüçeşme Mahallesi'nde Halkalı Caddesi'ne cephe, 764 ada 4 parselde konumlu, mevcut durumda İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.11.2019 tarih ve 914 sayılı karar no ile 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının gündeme alındığı ve 2020 yılı içerisinde tamamlanması planlandığı beyan edilen planda Ticaret + Konut Alanı imar fonksiyonuna sahip olacağı beyan edilen 9.566 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin 62.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 6.481,-TL/m<sup>2</sup>)
8. **Yıldırım İnşaat Emlak (532 393 70 21)**: Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Merkez Mahallesi, 3620 parselde konumlu, Ticaret + Hizmet + Konut Alanı, ayırık nizam 4 kat yapılaşma şartlarına sahip 187 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin 1.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 8.021,-TL/m<sup>2</sup>)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 8 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi sayfa 44'de sunulmuştur.



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

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

Emsal	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	8,000.00	Ticaret	E= 1.75	65,000,000	8,125.00	10%	7312.50	-15%	-5%	-10%	5,118.75
Emsal 2	206.00	Konut	Bitişik Nizam 3 Kat	2,100,000	10,194.17	10%	9174.76	-40%	0%	10%	6,422.33
Emsal 3	322.00	Ticaret+Konut	Bitişik Nizam 3 Kat	2,350,000	7,298.14	0%	7298.14	-40%	0%	10%	5,108.70
Emsal 4	5,400.00	Konut	E= 1.25	34,000,000	6,296.30	5%	5981.48	-20%	-5%	15%	5,383.33
Emsal 5	2,850.00	Ticaret + Hizmet	E=1.75	23,500,000	8,245.61	5%	7833.33	-20%	-5%	-10%	5,091.67
<b>Ortalama Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>											<b>~5.400</b>

Düzeltilme tablosu ilk beş emsal için hazırlanmıştır.

Emsal 2 ve 3 bitişik nizam, 3 kat yapılaşma şartlarına sahip olup teknik bilgilere dayandırılarak ofis ortamında hesaplandığında rapora konu taşınmazdan daha yüksek bir inşaat emsal oranına sahiptirler. Ancak kat sınırlaması bulunmaktadır. Bu husus doğrultusunda düzeltme getirilmiştir.

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

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1	884	1	49.419,02	Ticaret + Konut Alanı (TICK3)	5.400,00	<b>266.862.708,00</b>

## 6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

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

### **Arsa Değeri:**

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parselin değerleri için KDV hariç toplam **266.862.708,- TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

### **Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:**

Rapor konusu proje için yasal izinler alınmış durumdadır. Bu tespitlerden yola çıkarak göre projenin genel inşaat seviyesinin %1 olduğu kabul edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

884 Ada 1 no.lu parsel ile ilişkin alınan ruhsat bilgileri sayfa 46'da tablo olarak özetlenmiştir.

Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
A	Yeni Yapı	19.06.2020	151	Mesken	72	7,081.08	14,732.00	IV C	12
				Ofis ve İşyeri	14	1,030.55			
B	Yeni Yapı	19.06.2020	152	Mesken	57	5,971.68	12,392.00	IV C	12
				Ofis ve İşyeri	11	730.51			
C	Yeni Yapı	19.06.2020	153	Mesken	80	8,241.54	16,119.00	IV C	12
				Ofis ve İşyeri	17	1,092.69			
D	Yeni Yapı	19.06.2020	154	Mesken	57	5,918.39	11,373.00	IV C	11
				Ofis ve İşyeri	11	543.15			
E	Yeni Yapı	19.06.2020	155	Mesken	68	7,018.08	16,061.00	IV A	11
				Ofis ve İşyeri	16	888.14			
F	Yeni Yapı	19.06.2020	156	Mesken	64	6,647.28	12,550.00	IV A	9
				Ofis ve İşyeri	16	888.14			
G	Yeni Yapı	19.06.2020	157	Mesken	60	5,955.54	11,516.00	IV A	9
				Ofis ve İşyeri	14	781.03			
H	Yeni Yapı	19.06.2020	158	Mesken	56	5,532.74	11,710.00	IV A	9
				Ofis ve İşyeri	14	776.25			
I	Yeni Yapı	19.06.2020	159	Mesken	52	5,156.22	11,821.00	IV A	8
J	Yeni Yapı	19.06.2020	160	Mesken	52	5,156.22	11,881.00	IV A	8
K	Yeni Yapı	19.06.2020	161	Mesken	52	5,156.22	12,699.00	IV A	8
					783		142,854.00		

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu projenin toplam inşaat alanı **142.854,00 m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

Projeye ilişkin alınan yapı ruhsatında yapıların IV-A ve IV-C sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı için açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre IV-A sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 1.550,-TL/m<sup>2</sup>, IV-C sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 2.000,-TL/m<sup>2</sup> belirlenmiştir. Tüm projenin maliyetinin IV-C yapı sınıfına uygun şekilde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı için açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyetleri üzerinden, birim maliyetin yaklaşık 1.700,-TL/m<sup>2</sup> olacağı kabulüyle hesap yapılmıştır.

$$142.854,00 \text{ m}^2 \times 1.700,00 \text{ TL/m}^2 \times \%1 \text{ (Mevcut inşaat seviyesi)} = 2.428.518,00 \text{ TL}$$

### **Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri**

Arsa Toplam Değeri (TL)	266.862.708,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	2.428.518,00
<b>Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)</b>	<b>269.291.226,00</b>

### 6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

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

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

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

- Projeksiyon için tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listelerde yer alan satılabilir alan verileri kullanılmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

İnşaat Alanları Özet Tablosu	
Proje Toplam Alanları	
Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	100,310.08
Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	7,430.95
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	107,741.03
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	142,854.00

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

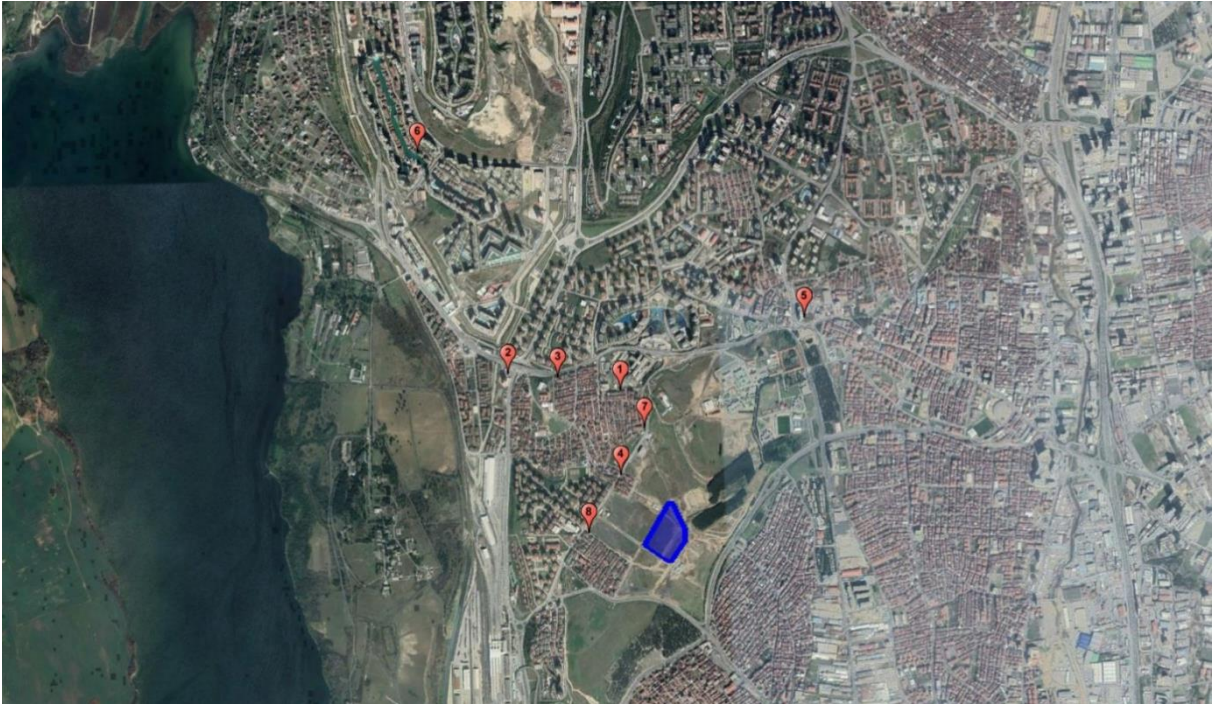




**Konut Emsal Araştırmaları:**

- **TEMA Class Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık (532 317 90 84):** Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, NİVO İstanbul Projesi'nde 3. normal katta konumlu, 56 m<sup>2</sup> brüt alanlı 1+1 dairenin 435.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 7.768,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (544 660 34 34):** Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, NİVO İstanbul Projesi'nde 11. normal katta konumlu, 60 m<sup>2</sup> brüt alanlı 1+1 dairenin 515.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 8.583,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Akasya Emlak (533 259 33 11):** Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, TEMA İstanbul Bahçe Projesi'nde 4. normal katta konumlu, 79 m<sup>2</sup> brüt alanlı 1+1 dairenin 650.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 8.228,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Country Su Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi (533 135 36 82):** Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Avrupa Konutları 3 Projesi'nde 7. normal katta konumlu, 84 m<sup>2</sup> brüt alanlı 1+1 dairenin 615.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 7.321,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Kupa Gayrimenkul (530 430 93 43):** Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, TEMA Bahçe Projesi'nde 2. normal katta konumlu, 74 m<sup>2</sup> brüt alanlı 1+1 dairenin 685.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 9.257,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Larus Gayrimenkul (542 341 67 40):** Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Ege Yakası Projesi'nde bahçe katında konumlu, 130 m<sup>2</sup> brüt alanlı 2+1 dairenin 990.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 7.615,-TL/m<sup>2</sup>)
- **TURYAP Halkalı Atakent Temsilciliği (533 727 05 32):** Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, NİVO İstanbul Projesi'nde 6. normal katta konumlu, 85 m<sup>2</sup> brüt alanlı 2+1 dairenin 685.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 8.059,-TL/m<sup>2</sup>)
- **24 Plus Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı (532 267 83 95):** Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Atakent24 Projesi'nde 9. normal katta konumlu, 80 m<sup>2</sup> brüt alanlı 2+1 dairenin 560.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 7000,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Best House Gayrimenkul (533 928 08 28):** Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Bosphorus City Projesi'nde 4. normal katta konumlu, 122 m<sup>2</sup> brüt alanlı 3+1 dairenin 799.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 6.549,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Sayir Gayrimenkul (530 540 36 36):** Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Adres Atakent Evleri Projesi'nde 13. normal katta konumlu, 145 m<sup>2</sup> brüt alanlı 3+1 dairenin 970.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 6.689,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Yıldırım Emlak (533 353 06 43):** Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Ege Yakası Projesi'nde 8. normal katta konumlu, 148 m<sup>2</sup> brüt alanlı kat bahçeli 3+1 dairenin 1.300.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 8.784,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Best House Gayrimenkul (533 928 08 28):** Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, İstanbul Sarayları Projesi'nde 14. normal katta konumlu, 62 m<sup>2</sup> brüt alanlı 1+0 dairenin 349.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~ 5.629,-TL/m<sup>2</sup>)



### **Dükkân Emsal Araştırması:**

1. **Nevra Gayrimenkul (531 772 48 95):** Küçükçekmece İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde 10 yıllık binada konumlu, kurumsal market kiracısı olan, aylık kira getirisi 19.000,-TL/ay olduğu beyan edilen, 600 m<sup>2</sup> brüt alanlı, depolu dükkânın 6.300.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 10.500,-TL/m<sup>2</sup>)
2. **Faik Yılmaz Gayrimenkul A.S. (530 417 33 99):** Küçükçekmece İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde 4 yıllık binada konumlu, 1000 m<sup>2</sup> brüt alanlı, depolu dükkânın 10.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 10.000,-TL/m<sup>2</sup>)

3. **Sahibinden (532 282 39 29):** Küçükçekmece İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde sıfır binada konumlu, 55 m<sup>2</sup> brüt alanlı, dükkânın 730.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 13.618,-TL/m<sup>2</sup>)
  4. **TMR34 Gayrimenkul (505 472 93 93):** Küçükçekmece İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde 1 yıllık binada konumlu, 130 m<sup>2</sup> brüt alanlı, dükkânın 1.820.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 14.000,-TL/m<sup>2</sup>)
  5. **Sahibinden (505 642 29 80):** Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde, Cadde 24 Projesi'nde konumlu, 64 m<sup>2</sup> brüt alanlı dükkânın 1.050.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri: ~ 16.406,-TL/m<sup>2</sup>)
  6. **Albayrak Gayrimenkul (532 625 55 24):** Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi'nde, Bosphorus City Projesi'nde konumlu, 110 m<sup>2</sup> brüt alanlı dükkânın 1.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri: ~ 13.636,-TL/m<sup>2</sup>)
  7. **TMR34 Gayrimenkul (505 472 93 93):** Küçükçekmece İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde 1 yıllık binada konumlu, 120 m<sup>2</sup> brüt alanlı, dükkânın 1.550.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 12.917,-TL/m<sup>2</sup>)
  8. **Real Home Gayrimenkul (553) 079 73 56):** Küçükçekmece İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde 2 yıllık binada konumlu, 90 m<sup>2</sup> brüt alanlı, 3.500,-TL/ay kira getirisi olduğu beyan edilen, dükkânın 1.100.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 12.917,-TL/m<sup>2</sup>)
- Yukarıda özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelik bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 6.500,-TL/m<sup>2</sup> ve ticari nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 14.500,-TL/m<sup>2</sup> olacağı uygun görülmüştür.
  - Projeye ilişkin alınan yapı ruhsatında yapıların IV-A ve IV-C sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı için açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre IV-A sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 1.550,-TL/m<sup>2</sup>, IV-C sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 2.000,-TL/m<sup>2</sup> belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı için açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyetleri üzerinden ortalama maliyet yaklaşık 1.700,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

- Projede bağımsız bölümlerin yeni kampanyalar da dikkate alınarak projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış hızları aşağıda gösterilmiştir.

SATIŞ HIZLARI				
Yıllar	2020	2021	2022	2023
Konut	50%	40%	10%	0%
Dükkan	0%	100%	0%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %10 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,17 olarak alınmıştır. Buna göre 12 Mayıs 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.20 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,20 x 2 =12,40 alınmış olup Risk Primi: 4,60 olarak kabul edilmiştir.)
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

#### 6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

##### 6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 884 ada 1 parsel üzerinde konumlu Emlak Konut Bizim Mahalle Projesi'nin mevcut durumuyla değeri, 269.291.226,-TL projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 730.145.492-TL hesaplanmıştır. Yanı sıra gelir indirgeme yöntemi ile projelendirilmiş arsa değeri de irdelenmiş ve projelendirilmiş arsa değeri 324.664.106,-TL olacağı ortaya çıkmıştır. Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değerinin 266.862.708,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 783 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değerlerinin KDV hariç toplam değeri olarak **706.902.900,-TL** bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Emlak Konut Bizim Mahalle 884 Ada 1 Parsel Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiştir. Raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

#### **6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş**

Değerleme konusu üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir koşul bulunmamaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün devrine ve değerine engel bir durum söz konusu değildir.

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

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 884 ada 1 no.lu parselin tapudaki niteliği "Arsa" dır. Parsel üzerinde inşai çalışmalara başlanmış ve bu çalışmalara altlık teşkil eden resmi kurum işlemleri ilerleme oranında tamamlanmıştır. Dolayısı ile söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## **BÖLÜM 7**

## **DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC**

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi sınırlarındaki 884 ada 1 no.lu parsel, Emlak Konut Bizim Mahalle Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	<b>TL</b>	<b>USD</b>
<b>Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri</b>	269.291.226,00	39.255.280,76
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>	730.145.492,00	106.435.202,90

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 6,86 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>
<b>Doruk PARS</b> (SPK Lisans No:407874)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜR MEN</b> (SPK Lisans No:401437)

### **EKLER**

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 783 Adet Bağımsız Bölümün Ayrı Ayrı Takdir Olunan Pazar Değeri Tablosu
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri