

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2020



ATAŞEHİR PARSELLERİ

Barbaros - Küçükbakkalköy / Ataşehir / İSTANBUL

2020/0430

21.12.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 21.12.2020 tarihinde, 2020/0430 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı Doruk PARS, Sorumlu Değerleme Uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYİN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ	21.12.2020
RAPOR NO	20200430
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 ile Barbaros Mahallesi 2190/9, 2192/1, 2684/10, 2693/5 No.lu Ada/Parseller Ataşehir / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Ref. Küçükbakkalköy 3385/5: 40.988156, 29.119387 Ref. Barbaros 2684/10: 40.997052, 29.093608
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros ve Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kayıtlı Parseller. (Detay için bkz. raporun 3.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	(Bkz. Raporun 3.4. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 10 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine karşılık gelen miktarın güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Parsellerin/Hisselerinin KDV Hariç Toplam Değeri	69.141.343,31	8.956.132,55
Parsellerin/Hisselerinin KDV Dâhil Toplam Değeri (x 1,18)	81.586.785,11	10.568.236,41

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,72- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	10
3.1.	Çevre ve Konum	10
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	12
3.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	16
3.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	20
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	20
3.4.2	Belediye İncelemesi	20
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	22
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	22
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	22
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	22
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	22
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	23
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	23
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	24

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	25
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	25
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	25
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	26
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	27
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	28
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	30
5.1.	Türkiye Demografik Veriler.....	30
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme.....	31
5.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	35
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	41
5.4.1	İstanbul İli.....	41
5.4.2.	Ataşehir İlçesi.....	43
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	44
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	44
6.2.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	47
6.2.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar.....	47
6.3.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Kira Değeri Tespiti.....	51
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	53
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	53
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler..	53
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	53
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş.....	54
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	55

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Şirketimiz ile Şirketiniz arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli sözleşmeye istinaden, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 21.12.2020 tarihinde 2020/0430 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2192/1, 2684/10, 2693/5 no.lu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği Pazar değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme uzmanı Doruk PARS ve sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 21.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmış değerlendirme raporları rapor ekinde sunulmuştur.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2192/1, 2684/10, 2693/5 no.lu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısımlarının değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2192/1, 2684/10, 2693/5 no.lu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/parsellerin, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının güncel piyasa rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parselin konumlu olduğu Çınar Mahallesi, Maltepe İlçesi'nin batısında, kuzeybatıdan Küçükyalı Merkez Mahallesi, kuzeydoğudan Aydınevler Mahallesi, güneydoğudan İdealtepe Mahallesi'yle komşu konumludur.

Taşınmazlardan 1970 ada 1 nolu parsel, Bostancı Dudullu Caddesi'ne cepheli olup doğuda Brandium Ataşehir Projesi, kuzeyde Ataşehir Anadolu Lisesi, batıda Ataşehir ve Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüklerinin bulunduğu binanın yanı sıra yakın çevresinde Erenköy Gümrük Müdürlüğü, İETT İşletme Müdürlüğü ve Garajı, Küçükbakkalköy Merkez Camii ve Yeditepe Üniversitesi mevcuttur. Rapora konu parselin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; boş parseller, depolama alanları yer almaktadır.



Taşınmazlardan 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no'lu ada/parseller ise inşası devam eden Metropol İstanbul Projesi'nin yaklaşık 500 m. güneyinde konumlanmışlardır. Parsellere ulaşım için TEM Otoyolu Küçükbakkalköy Sapağı'ndan çıkıldıktan sonra Ataşehir Uydu Kente giden Karaman Çiftliği Caddesi'ni kesen Dereboyu Caddesi takip edilerek sağlanır.



Taşınmazlardan 2190 ada 9 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 750 metre güneybatısında yer almaktadırlar. Parsel Uzunlar Sokak cephelidir. Raporu konu parselin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Ağaoğlu Myworld yer almaktadır.

Taşınmazlardan 2192 ada 1 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 950 metre güneybatısında yer almakta olup İstanbul Caddesi'ne cephelidir. Raporu konu parsellerin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Ağaoğlu Myworld gibi konut projeleri yer almaktadır.

Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 700 metre güneybatısında yer almaktadırlar. Raporu konu parsellerin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Ağaoğlu Myworld gibi konut projeleri yer almaktadır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre konu parsellerin mülkiyet bilgileri aşağıda sunulmuştur. Tapu Kayıt Belgeleri rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

İli : İstanbul
İlçesi : Ataşehir
Mahallesi : Küçükbakkalköy
Maliki : T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)(*)

Sıra No	Ada /Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (Pay/Payda)	Hissesi (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
1	1970/1	Arsa	10.160,00	1/1	10.160,00	47	4569	02.07.2014	12660

Maliki : Emlak Konut GYO A.Ş.

Sıra No	Ada /Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (Pay/Payda)	Hissesi (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
2	3382/2	Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)	14.248,40	70028/285149	3.499,18	86	8366	10.09.2008	19532
3	3384/4	Arsa (Sağlık Tesis Alanı)	2.099,56	70028/285149	515,62	86	8367	10.09.2008	19532
4	3385/1	Arsa (Lise Alanı)	3.900,64	70028/285149	957,93	86	8370	10.09.2008	19532
5	3385/2	Arsa (Kreş Alanı)	2.200,68	70028/285149	540,45	86	8368	10.09.2008	19532
6	3385/5	Arsa (Spor Alanı)	15.618,65	70028/285149	3.835,69	86	8369	10.09.2008	19532

İli : İstanbul
İlçesi : Ataşehir
Mahallesi : Barbaros
Mevkii : Şeytan Köprüsü
Maliki : Emlak Konut GYO A.Ş.

Sıra No	Ada /Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (Pay/Payda)	Hissesi (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
7	2190/9	Arsa	198,10	1/3	(**)66,03	3	244	19.7.2013	15294
8	2192/1	Arsa	332,90	989/11097	(***)29,67	3	275	19.7.2013	15294
9	2684/10	Arsa	7.830,00	6033/25732	(***)1.835,78	17	1584	2.8.2013	16296
10	2693/5	Arsa	309,80	17/3099	1,70	16	1523	2.8.2013	16296

(*) Rapora konu İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1970 Ada 1 parsel, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde olup T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır.

(**) Tapu kayıtlarında Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi 1/3 olup hissesine düşen yüzölçümü 66,03 m²'dir. Ancak tapu kayıtları beyanlar hanesinde yer alan kesinleşmiş mahkeme kararına göre Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi 5,40 m² olup değerlemede bu alan dikkate alınmıştır.

(***) Tapu kayıtlarında Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi 989/11097 olup hissesine düşen yüzölçümü 29,67 m²'dir. Ancak kesinleşmiş mahkeme kararına göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parseldeki hissesi iptal edilmiş olup bu sebeple 2192 ada 1 no.lu parselde değer takdir edilmemiştir.

(****) Tapu kayıtlarında Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi 6033/25732 olup hissesine düşen yüzölçümü 1.835,78 m²'dir. Ancak T.C. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi'nin 07.11.2019 tarih Esas No: 2019/342 Esas No ve 2019/1608 Karar No.lu kesinleşmiş mahkeme kararına göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parseldeki 160/128660 oranındaki 9,74 m² yüzölçümüne tekabül eden hissesi iptal edilmiş olup bu sebeple 2684 ada 10 no.lu parselin 1826,04 m² yüzölçümü için değer takdir edilmiştir.

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Parsellerin takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden 18.12.2020 tarihinde temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre düzenlenmiş olup taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir;

1970 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Tarih:15.03.2019 Yevmiye No: 4885)

Açıklama: Beyanlar hanesinde yer alan "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyan kaydı parsel üzerinde eskiden bulunan, hâlihazırda yıkılmış yapılar için olup taşınmazın devredilebilirliğine etkisi bulunmamaktadır.

2190 Ada 9 No.lu Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- EMLAK YAPI A.Ş nin 1/3 tessen 660/1980 payının 54/1980 payının ipka ile geri kalan 606/1980 payının iptali ile Mehmet Üregil lehine hükmen tescil (Kesinleşmiş) 25/11/1996 Yev: 7065

Açıklama: Yukarıdaki karara göre taşınmazın 606/1980 payı olan 60.63 m²'lik kısmı Mehmet Üregil adına tescil edilecek olup kalan 54/1980 payına denk gelen **5.4 m²'lik kısmı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olacaktır.** Tescil olacak yeni kısmın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasına herhangi bir sakınca yoktur. Beyan kaydının taşınmazın devredilebilirliğine etkisi bulunmamaktadır.

2192 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde;

Serhler Hanesi:

- EMLAK YAPI A.Ş nin 1/3 payının İ.İ.K 28.Madde Şerhi Yev: 7779/23/12/1996
- EMLAK YAPI A.Ş nin hissesine İ.İ.K 28MD Şerhi 25/09/1998 6272 Yev

2192 Ada 1 parsel sayılı 332.20 m² alanlı taşınmazın 1/3 payının davalı Emlak Yapı A.Ş. adına kayıtlı olduğu ve bu payın 110.97 m² ye tekabül ettiği bu parsel içindeki davacılarından Hacı Seven'in payının ise 162.50 m² ye tekabül ettiği ve davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin payından fazla olduğu anlaşıldığından davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payın tamamen iptal edilerek iptal edilen bu payın davacılarından Hacı Seven adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir. Mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. taşınmazın 989/11097 payına sahip iken Behzat Seven 10108/11097 payına sahiptir.

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk servisinden konu ile ilgili dava sürecinin Emlak Konut GYO A.Ş. aleyhine sonuçlandığı bilgisi alınmış olup Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parsel üzerinde hissesinin iptal edildiği bilgisi alınmıştır.

2684 Ada 10 No.lu Parsel üzerinde;

Tüm hisseler üzerinde müştereken;

Bevanlar Hanesi:

- Şerhler Hanesindeki İflas İhtilafıdır 20/12/1993 Yev:9556

Şerhler Hanesi:

- İstimlak Şerhi:14/06/1989 Yev:2921 (2942 Sayılı Yasanın 31/B Maddesi (DSİ)

Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi üzerinde;

Bevanlar Hanesi:

- İstimlak Şerhi :24/02/1972 Tarih 1167 Yev
- Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: İstanbul Anadolu 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/285 esas sayılı dosyasından tescile yönelik kesinleşme şerhi mevcuttur. (17.12.2019 Tarih 26416 Yevmiye No)

Serhler Hanesi:

- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 10/07/2013 tarh 2013/412 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları le (Açıklama:-) (31.07.2013 Tarih 16073 Yevmiye No)
- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 21/12/2015 tarh 2014/285 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları le (Açıklama:-) (28.12.2015 Tarih 25666 Yevmiye No)

- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 28/11/2018 tarh2014/285 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)(29.11.2018 Tarih 21204 Yevmiye No)
- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi nin 20/11/2019 tarh 2019/342 ESAS-2019/1608 KARAR NO sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)(21.11.2019 Tarih 23846 Yevmiye No)

Şerhler ile ilgili açıklamalar:

İhtiyati Tedbir:31.07.2013 tarih ve 16073 yevmiye numarası ile İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.07.2013 tarih ve 2013/412 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile. şerhinin açıklaması; İstanbul Ataşehir (eski Kadıköy) Barbaros Mah., (Eski Küçükbakkalköy, Yenisahra, Karaman Çiftliği Mevkii) 2684 ada 10 parsel sayılı gayrimenkulde hak sahibi olduğunu iddia eden davacılar, Sevim Karadul, Halil Gedikoğlu, Nihat Göydaş, Alim Soncul, Mehmet Emin Akdemir, İbrahim Uzmal, Celal Mengü, Hayri Sönmez, Şirin Gökçe, Erdoğan Mengü ve Bahçeli Akbalık mirasçıları (Nurettin Akbalık, Hasan Akbalık, Hayrettin Akbalık ve Hüseyin Akbalık) tarafından 05.07.2013 tarihinde açılan tapu iptali ve tescil davası, İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/412 E. sayılı dosyası ile görülmekte olup, 10.07.2013 tarihinde, 3. kişilere devrinin önlenmesi bakımından tedbir kararı verilmiştir. Son olarak T.C. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi'nin 07.11.2019 tarih Esas No: 2019/342 Esas No ve 2019/1608 Karar No.lu kesinleşmiş mahkeme kararına göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parseldeki 160/128660 oranındaki 9,74 m² yüzölçümüne tekabül eden hissesi iptal edilmiş olup bu sebeple 2684 ada 10 no.lu parselin **1826,04 m²'lik kısmı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olacaktır.**

İhtiyati Tedbir: 28.12.2015 tarih ve 25666 yevmiye numarası ile İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 21.12.2015 tarih ve 2014/285 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile. şerhinin mahkeme sürecinin Emlak Konut GYO A.Ş. aleyhine sonuçlanmış olup T.C. İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/285 Esas sayılı kararıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parsel üzerindeki 160/128660 oranındaki hissesi iptal edilmiştir.

Rapor konusu diğer parsellerin ise tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'arsa' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

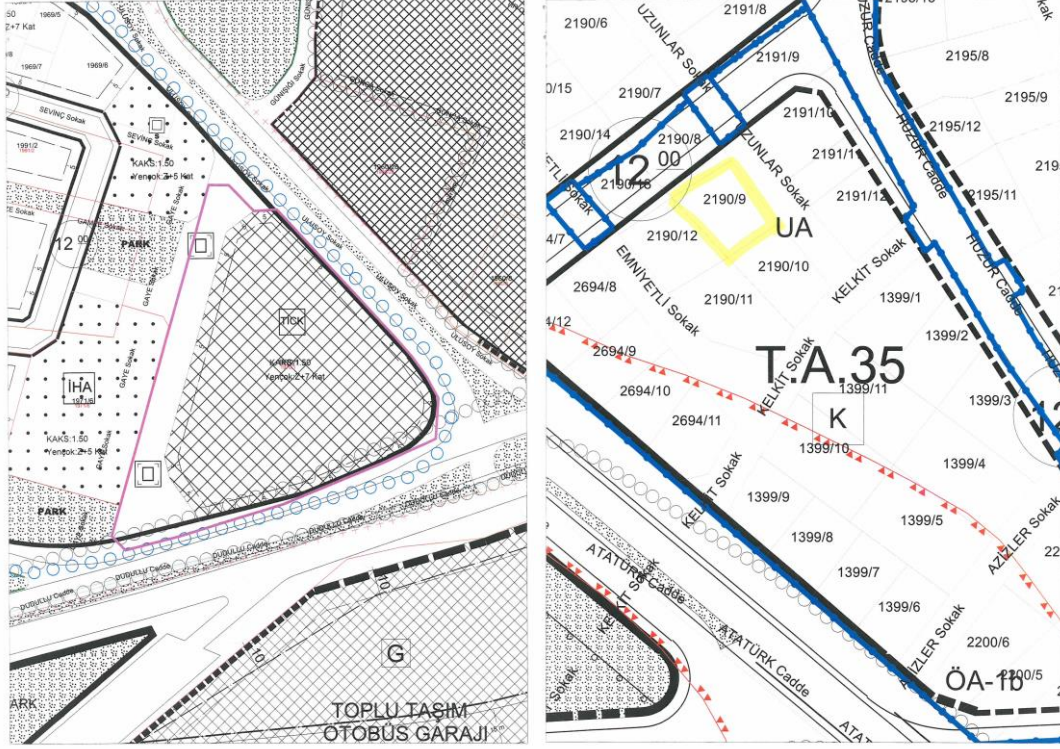
3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Rapora konu taşınmazlar için, Ataşehir Belediyesi'nden edinilen bilgiler doğrultusunda taşınmazların imar planı tasdik tarihi, ölçeği, plan adı, imar lejantları, terk miktarları ve yapılaşma şartları aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Ada /Parsel	Plan	İmar Lejantı	Yüzölçümü (m ²)	Yapılaşma Şartları
1	1970/1	02.05.2019 T.T.'li Küçükbakkalköy Gecekondu Önleme Bölgesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	Ticaret ve Konut Alanı	7922,58	Emsal:1,50 H:Zemin + 7 Kat
			Meydan Alanı	1997,63	-
			Yol Alanı	239,79	-
2	3382/2	18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı	Temel Eğitim Alanı	14248,40	TAKSmax:0,60 H:Serbest irtifalı Avan Proje
3	3384/4	18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı	Sağlık Tesis Alanı	2099,56	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz
		17.04.2012 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	Dini Tesis Alanı		
4	3385/1	18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı	Lise Alanı	3900,64	TAKSmax:0,60 H:Serbest irtifalı Avan Proje
5	3385/2	18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı	Kreş Alanı	2200,68	TAKSmax:0,60 H:Serbest irtifalı Avan Proje
6	3385/5	18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı	Spor Alanı	15618,65	Avan Proje Bu alanlarda açık ve kapalı spor tesisleri yapılabilir. Ancak bu tesislere hizmet veren idari yapılar %0,5'i geçemez.
7	2190/9	15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	198,10	Ayrık Nizam TAKS: 0,25-0,40 KAKS:1,25 Hmax:4 Kat
8	2192/1	15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı 17.02.2014-17.10.2014 T.T.'li Kurbağalıdere Anaokulu 1/1000 Ölçekli Dere Islah Projesi'nden de etkilenmektedir.	Kısmen Refüj Alanı, Kısmen Yol Alanı Parsel üzerinden, Su Kanalı Koruma Kuşağı (SKK) geçmektedir.	332,90	-
9	2684/10	15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı 17.02.2014-17.10.2014 T.T.'li Kurbağalıdere Anaokulu 1/1000 Ölçekli Dere Islah Projesi'nden de etkilenmektedir.	Kısmen Park Alanı, Kısmen Refüj Alanı, Kısmen Yol Alanı Parsel üzerinden, Su Kanalı Koruma Kuşağı (SKK) geçmektedir.	1835,78	-
10	2693/5	15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	309,80	Ayrık Nizam TAKS: 0,25-0,40 KAKS:1,25 Hmax:4 Kat

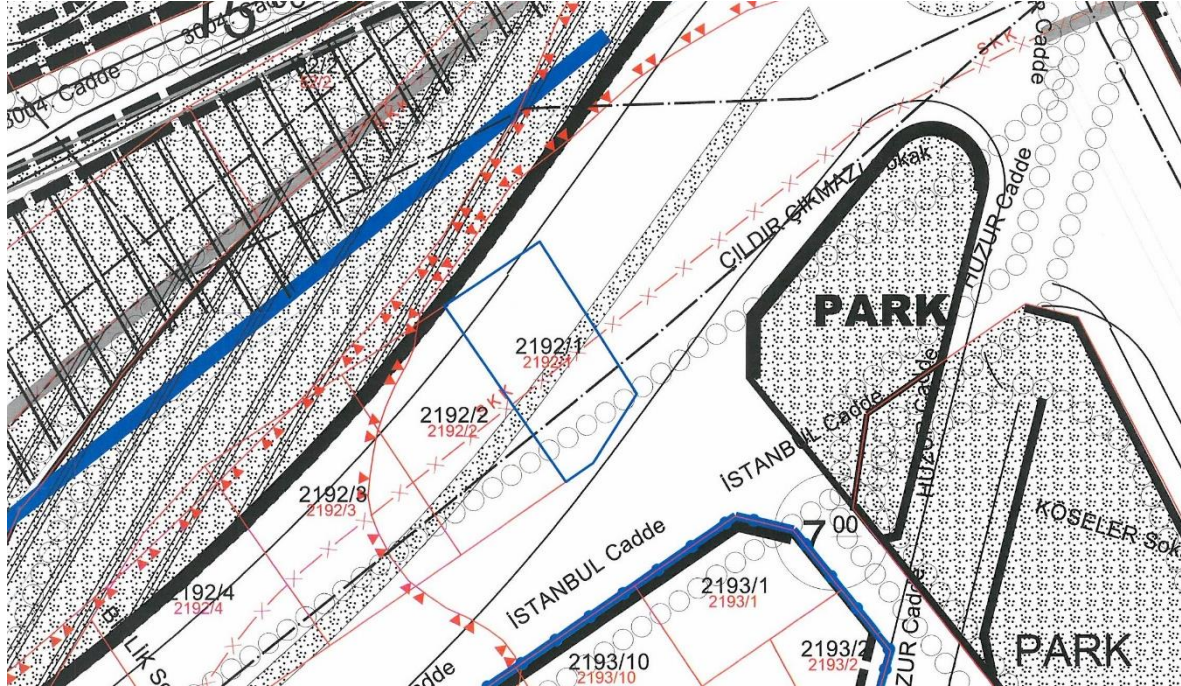
20.02.2020 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinde yapılan değişikliğe göre bina yüksekliği H: Serbest olan parsellerde 01.07.2020 tarihinden itibaren plan değişikliği hazırlanıp onanıncaya kadar uygulama yapılamamaktadır.

İlgili plan notları rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

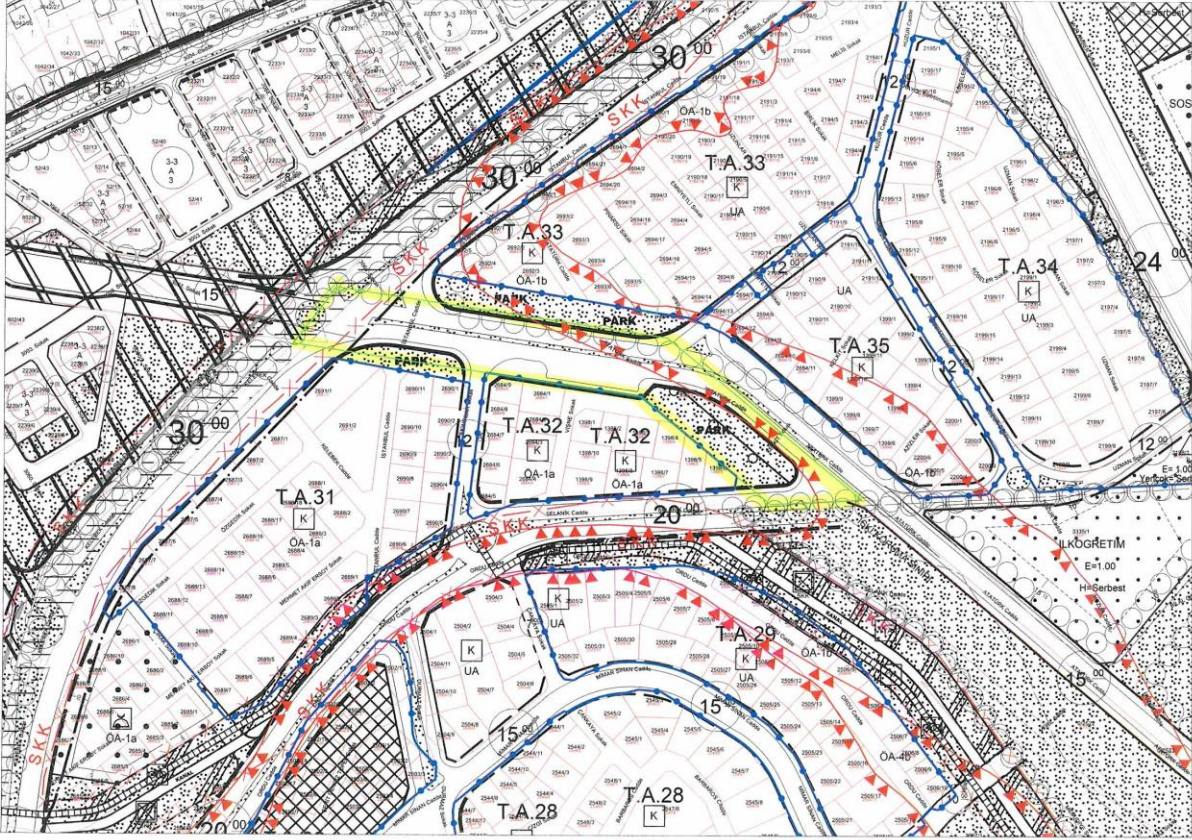


1970 Ada 1 Parsel

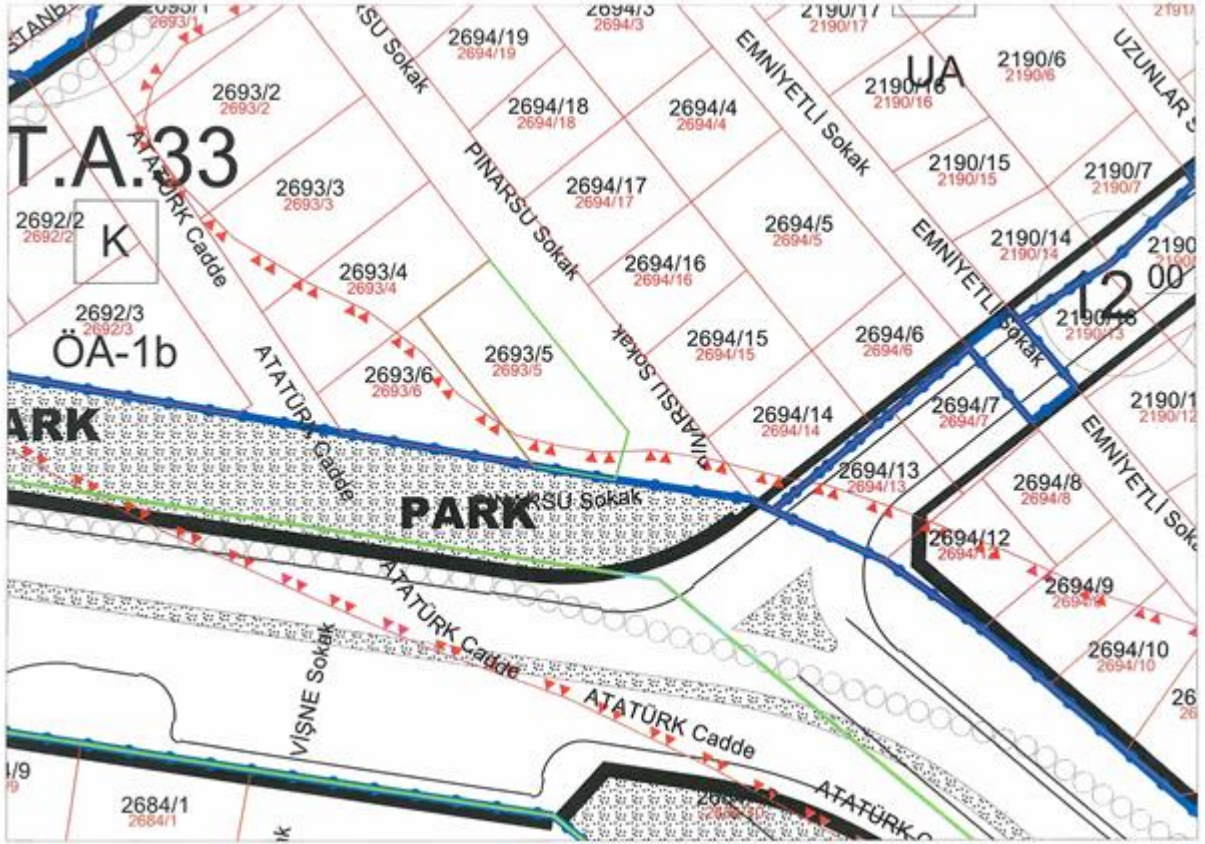
2190 Ada 9 Parsel



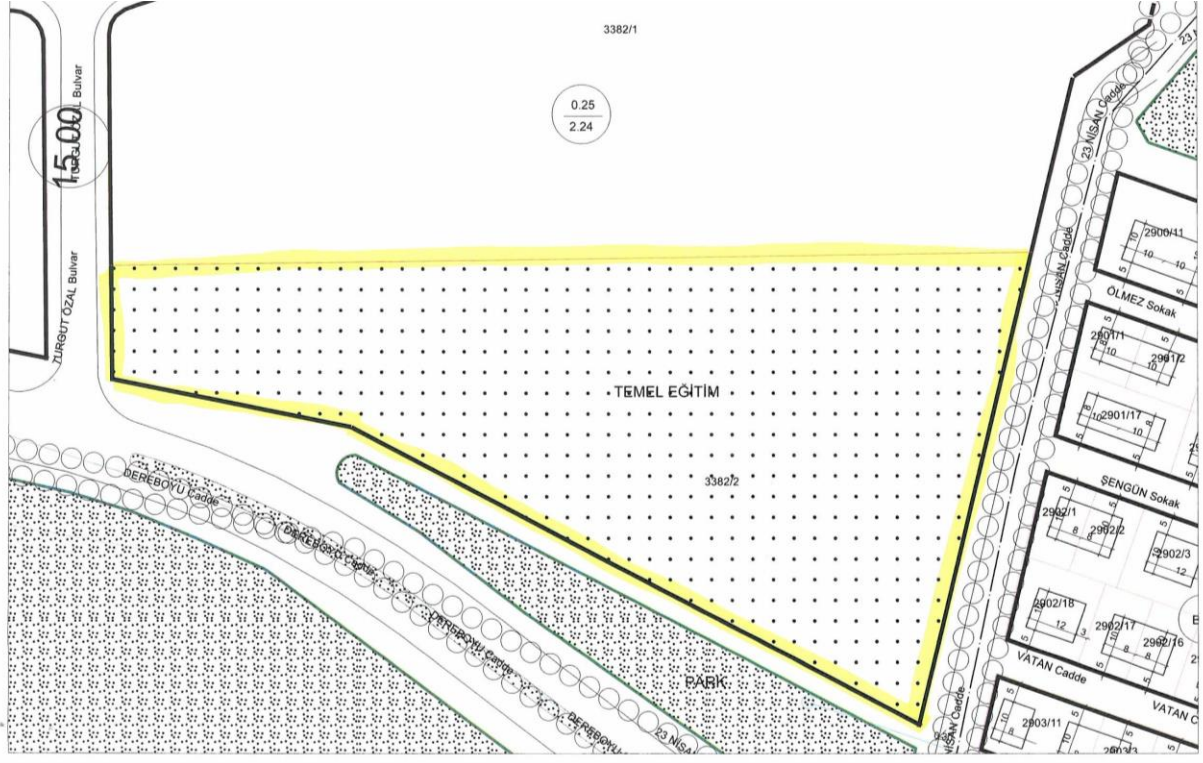
2192 Ada 1 Parsel



2684 Ada 10 Parsel



2693 Ada 5 Parsel



3382 Ada 2 Parsel



3384 Ada 4 Parsel



3385 Ada 1, 2 ve 5 Parsel

3.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içinde mülkiyet durumunda değişim olmadığı tespit edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede rapor konusu parsellerin son üç yılda imar durumunda aşağıdaki değişikliklerin olduğu tespit edilmiştir.

1970 Ada 1 No.lu Parsel: 18.01.1994-19.03.2012 T.T.li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, Sağlık Tesisi Alanı'nda kalmakta olup, 1969-1970-1971-1991-1992 adalar ve kapanan yolların tevhidini halinde uygulama yapılabilen Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 24.04.2015 tarih ve 1776 sayılı Oluru ile Gecekondu Önleme Bölgesi olarak İlan edilmiş. Hazırlanan 02.05.2019 T.T.'li Küçükbakkalköy Gecekondu Önleme Bölgesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Ticaret + Konut Alanı olarak belirlenmiş alanda kalmaktadır.

2190 Ada 9 No.lu Parsel: 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı'nda ve 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Notu Tadilatı'nda, H: 9.50 m irlifalı, plan ile verilmiş Ayrık Nizam, Konut Alanı'nda kalmakta iken, konu parsel

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 24.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ve son olarak 15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı olarak belirlenmiş alanda kalmaktadır.

2192/1 No.lu Parsel : 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi Islah İmar Planı, 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Plan Notu Tadilatı ve 16.06.2007 tt.'li 1/1000 Ölçekli Kadıköy 3004 Caddesi - D100 Yan Yol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planında, H:9.50 m İrtifalı, plan İle verilmiş Ayrık Nizam, Konut Alanında kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 24.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği paftasında “Yapı Yasağı Uygulanacak Alan ve Yol Alanı” nda ve son olarak 15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “Park Alanı + Dere Koruma Bandı + Yol Alanı” nda kalmaktadır.

2684 Ada 10 No.lu Parsel : 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi Islah İmar Planı, 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Plan Notu Tadilatı ve 16.06.2007 tt.'li 1/1000 Ölçekli Kadıköy 3004 Caddesi - D100 Yan Yol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planında, H:9.50 m İrtifalı, plan İle verilmiş Ayrık Nizam, Konut Alanında kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 24.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği paftasında “İsale İletim Hattı, Yapı Yasağı Uygulanacak Alan ve Yol Alanı” nda ve son olarak 15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “Park Alanı + Dere Koruma Bandı + Yol Alanı” nda kalmaktadır.

2693 Ada 5 No.lu Parsel: 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı'nda ve 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Notu Tadilatı'nda, H: 9.50 m irtifalı, plan ile verilmiş Ayrık Nizam, Konut Alanı'nda kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 24.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ve son olarak 15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı olarak belirlenmiş alanda kalmaktadır.

3384/4 No.lu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında Sağlık Tesisi Alanında kalmakta iken 17.04.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile **Dini Tesis Alanına** alınmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulama yapılamamaktadır.

Rapora konu 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/parsellerin son üç yılda imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Ataşehir Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içinde kadastral durumlarında değişim olmadığı tespit edilmiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu 3382/2, 3384/4 ve 3385/1 no.lu parseller sırasıyla temel eğitim, dini tesis ve lise alanları olup bu alanlar düzenleme ortaklık payı kapsamında olduğundan ilgili kurumlara bedelsiz terk edilecek alanlardır. 3385/2 ve 3385/5 no.lu parseller ise kamusal ortaklık payı kapsamında olup bu parsellerin ilgili kamu kurumları tarafından kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilerek fonksiyonu doğrultusunda yapılandırılmasıdır.

Parsellerden 2190/9, 2684/10 ve 2693/5 no.lu parsellerin ise konut alanı olarak yapılandırılmasının, 1970 Ada 1 No.lu parselin üzerinde bünyesinde ticari üniteler bulunan bir konut projesi geliştirilmesinin en etkin ve en verimli kullanım olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti/Hissesi Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2684/10, 2693/5 no.lu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- **1970 Ada 1 no.lu parsel**, 10.160,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üçgen bir geometrik şekle sahip olup üç kenarının da yollara cephesi mevcuttur. Parselin sınırlarını tel çit ile belirlenmiştir. Parsel üzeri kısmen doğal bitki örtüsü, kısmen toprak zemin kaplı olup parsel üzerinde eskiden yer alan gecekondular yıkılmış vaziyettedir. Parsel düz ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **3382 Ada 2 no.lu parsel**, 14.248,40 m² yüzölçümüne sahiptir. Özgün geometrik şekle sahip olup güney doğu ve batı cephelerden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerine ağaçlandırma yapılmıştır.
- **3384 Ada 4 no.lu parsel**, 2.099,56 m² yüzölçümüne sahiptir. Dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip olup güney cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel, engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **3385 Ada 1 no.lu parsel**, 3.900,64 m², **3385 ada 2 no.lu parsel**, 2.200,68 m², **3385 ada 5 no.lu parsel** 15.618,65 m² yüzölçümüne sahiptirler. Parsellerden 3385 ada 1 no.lu parsel dikdörtgen geometrik şekle sahip olup kuzey cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. 3385 ada 2 no.lu parsel özgün geometrik şekle sahip olup kuzey cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. 3385 ada 5 no.lu parsel, özgün geometrik şekle sahip olup kuzeybatı ve güney cephelerinden yola cephesi bulunmaktadır. Parseller üzerinde 1 adet üç katlı, 3 adet tek katlı taşınabilir konteyner bulunmaktadır. Parseller, engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **2190 Ada 9 no.lu parsel**, 198,10 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir çit, tel vb. unsur bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen bir geometrik şekle sahip olup bir kenarının da yollara cephesi mevcuttur. Parsel üzerinde 1/1 kapı no.lu 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

- **2192 Ada 1 no.lu parsel**, 332,90 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel özgün dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahip olup yola bir cephesi bulunmaktadır. Parsel engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 6 ve 12 kapı no.lu müştemilatlar ile konteynerlar bulunmaktadır.
- **2684 Ada 10 no.lu parsel**, 7.830,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip olup Atatürk Caddesi'nin bir kısmını oluşturmaktadır. Üzerinde 6 adet yapının tamamı/bir kısmı mevcuttur. Parselin batı ucu dere cepheli, doğu ucu park olarak kullanılmaktadır.
- **2693 Ada 5 no.lu parsel**, 309,80 m² yüzölçümüne sahiptirler. Parsel dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir. Parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1 kapı no.lu 5 katlı bir yapı bulunmaktadır.

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Gelişimi devam etmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,
- İlçe bazında çok sayıda konsept projelerin mevcut olması ve bölgede talebin yüksek olması.

Olumsuz Özellikler

- Parsellerden bazılarının kısıtlı imara sahip olmaları,
- Parsellerin bazılarının yüz ölçümleri açısından proje geliştirmeye elverişli olmamaları,
- Parsellerin bir kısmının kamusal ortaklık payı kapsamında olması, bir kısmının ise planlarının mevcut olmaması,
- Bazı parseller üzerinde ruhsatsız yapıların mevcudiyeti,
- Parsellerin bazılarının hisseli olmaları,
- Dünya genelinde pandemiye dönüşen Covid-19 salgının yarattığı küresel sağlık krizinin ekonomik krize dönüşmesi.

BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

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

Bu yaklaşımlar;

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

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

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

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 5

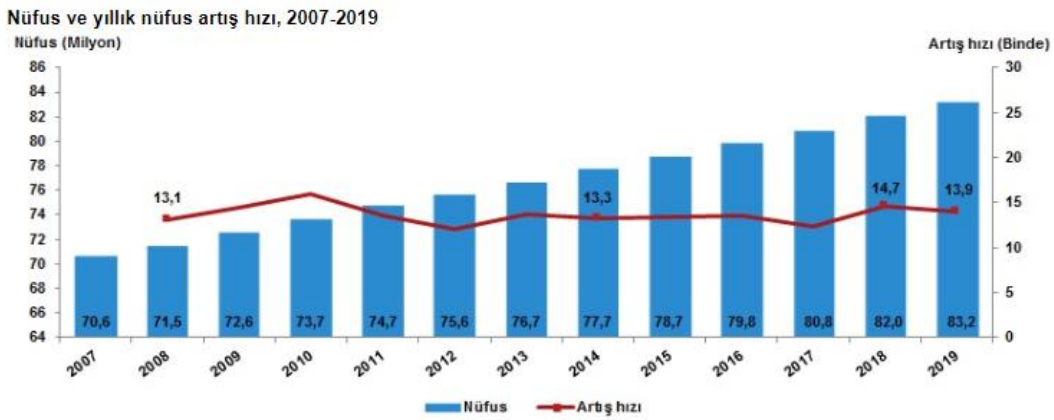
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

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

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

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



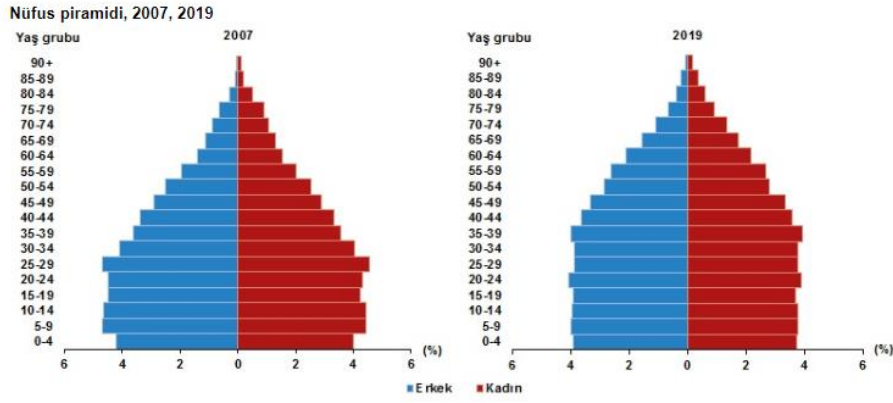
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

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

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

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

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



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

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

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

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

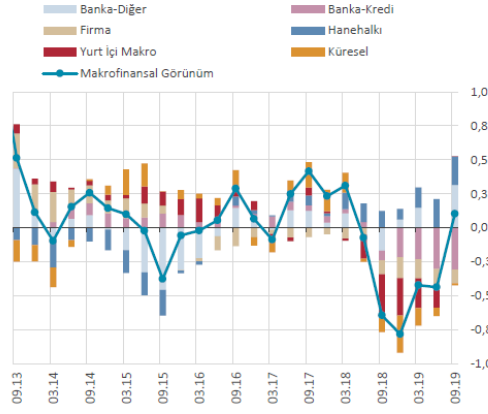
Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

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

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

Grafik 1.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)



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.

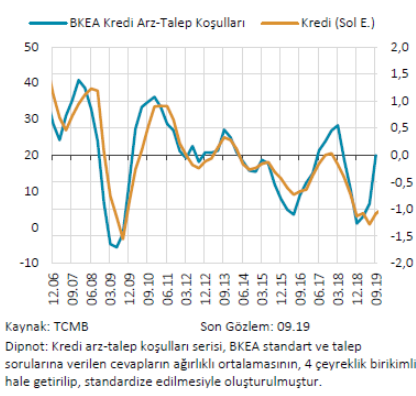
Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret 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 üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme

sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmiştir.

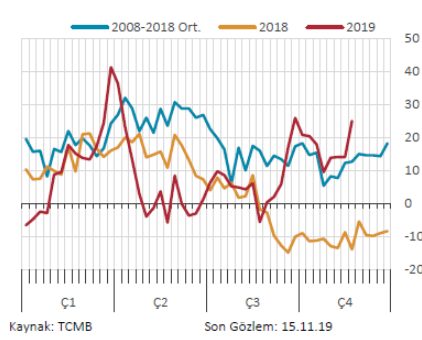
Makroekonomik Görünüm

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

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



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



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

5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

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

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

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satış rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

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

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.

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

Kaynak: TÜİK

*2020 1.Çeyrek verisidir.

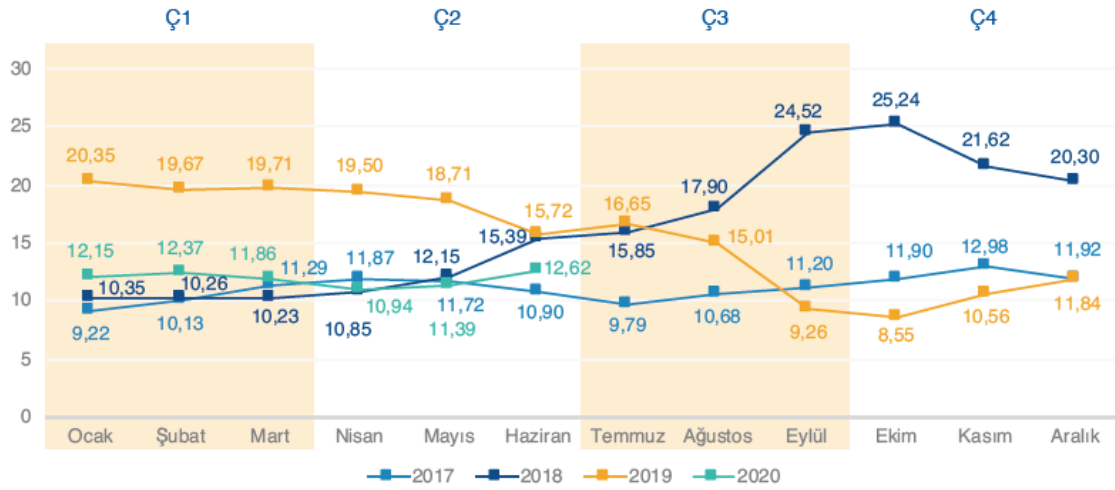
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

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

Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

Yıllık Enflasyon*



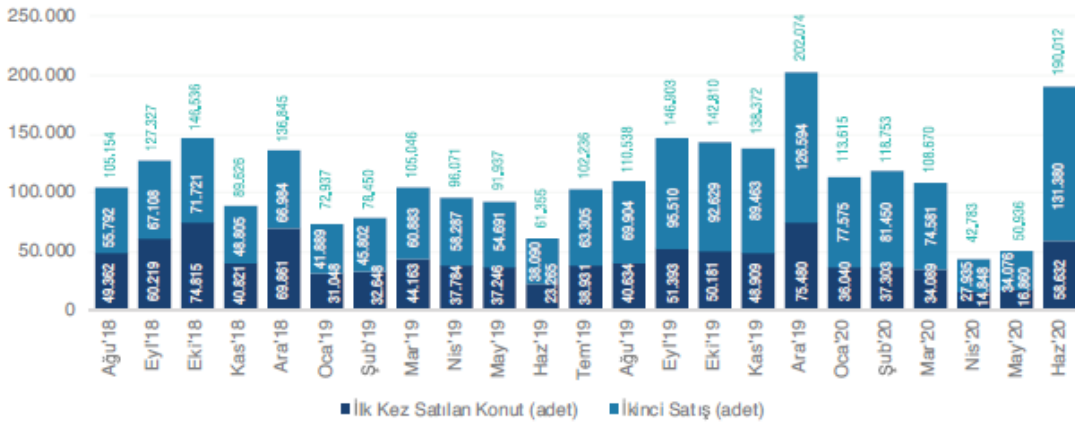
Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



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

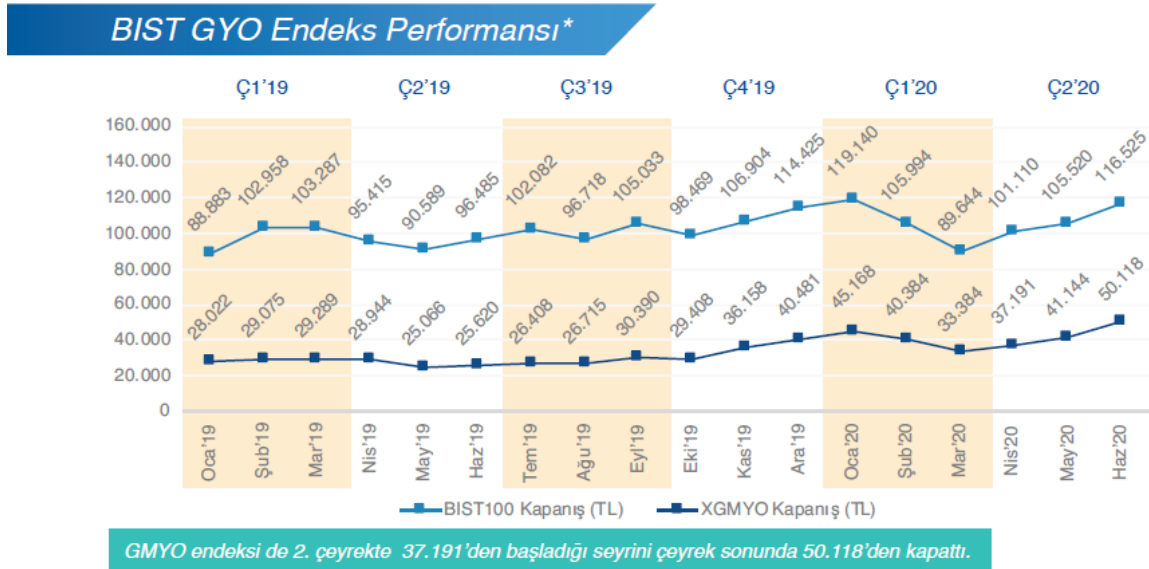
Kaynak: TÜİK

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

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

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

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



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

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

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

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1 İstanbul İli⁵

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



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

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

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

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

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

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

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.824.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

5.4.2. Ataşehir İlçesi⁶

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bir ilçedir. Güneyinde Maltepe, güney batısında Kadıköy, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur.

Kadıköy'e bağlı bir semt iken, 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Ataşehir ilçesi 25,84 km²'lik bir alan içinde, 425.094 kişi nüfusa ve toplam 17 mahalleye sahiptir.

2008 yılında Üsküdar'ın Örnek, Fetih ve Esatpaşa, Kadıköy'ün Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy mahallelerinin tamamıyla Atatürk (Ataşehir) mahallesinin güney bölümünün, ayrıca Ümraniye'nin Yeni Çamlıca mahallesiyle, Mustafa Kemal mahallesinin büyük bölümüyle, Namık Kemal Mahallesinin güney kısmıyla ve Samandıra beldesinin Ferhatpaşa mahallesinin güney kısımlarının birleştirilmesiyle ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçe, O-2 ve O-4 karayollarının birleşim noktasında bulunmaktadır.

Merkez Ataşehir bölgesi,1996 Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Konferansı Habitat II. Kent Zirvesi'nde düzenlenmiş olan En İyi Kurumsal Uygulamalar ve Projeleri yarışmasında 'Kent İçinde Kent' dalında birincilik ödülü kazanmıştır.

Sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliğini taşımaktadır. Ataşehir, henüz ilçe olmadan önce içerisinde kurulan konutların yerleşimine göre zamanla gayri resmi bölgelere ayrılmıştır.

Batı Ataşehir bölgesi sahip olduğu lüks konutlarıyla yüksek gelire sahip insanlara hitap etmektedir. Trio Konutları, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World gibi siteleri ve civarını içine alan bölgedir. Merkezindeki lüks konutları ve tesisleriyle yüksek gelire sahip insanlara hitap eden bölgede Pleon Sportivo, Hillside Trio ve Palladium bulunmaktadır.

Doğu Ataşehir; Taç Spor ve civarı olarak adlandırılan, Metin Sabancı spastik çocuklar okulunu da kapsayan bölgedir, toplu konut kapsamında olmamakla beraber düzenli yapılaşmanın en başarılı örneklerinden biri kabul edilen, gelişmekte olan İstanbul'un örnek şehircilik bölgelerindedir.

1990'lı yıllarda Emlak Bankası iştirakiyle inşaatına başlanan Türkiye'nin en kapsamlı uydu kent projelerinden biri olan Ataşehir, bugün de TOKİ'nin yatırımlarının odak noktasıdır. Bir uydu kent olarak yerleşimi planlıdır. Bünyesinde Palladium ve Optimum gibi alışveriş merkezleri, Acıbadem, Kadıköy Şifa ve Memorial hastaneleri, ofisler ve yüksek katlı yapılar bulunur.

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

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

Rapora konu 1970 ada 1 no.lu parselin değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ve “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” Yöntemleri birlikte kullanılmıştır. Rapora konu 2190 ada 9 no.lu parsel ve 2693 ada 5 no.lu parsellerin üzerlerinde nitelikli proje geliştirmeye elverişli olmamaları ve rapora konu diğer parsellerin kısıtlı imar fonksiyonlarına sahip olmaları nedeniyle “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kullanılamamış, bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle değer tespiti tek yöntem “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

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

Arsa Emsal Araştırmaları:

Sıra No	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)		İmar Fonks	Emsal	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi	
				Parsel	Hisse			Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Firma	Telefon
1	Küçükbakkalköy	2030	6	251	251	Konut	1,80	1.700.000	6.772,91	Atlantist Emlak Ataşehir	535 464 71 70
2	Küçükbakkalköy	2024	18	475	475	Konut	1,80	2.850.000	6.000,00	ABC Ataşehir Business World	532 604 63 93
3	Küçükbakkalköy	1906	7	475	475	Konut	1,00	2.900.000	6.105,26	Sahibinden	538 012 61 61
4	Küçükbakkalköy	1904	7	538	538	Konut	1,00	3.000.000	5.576,21	Hakan Ürün City	531 573 37 03

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu parseller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 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 aşağıda sunulmuştur.



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

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

Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçüm (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Büyükük Dzl.	Konum Dzl.	İmar Verilerine Göre Dzl.	Terk Dzl.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	251,00	Konut	1,80	1.700.000,00	6.772,91	15%	5.756,97	-15%	10%	10%	-28%	4.432,87
Emsal 2	475,00	Konut	1,80	2.850.000,00	6.000,00	15%	5.100,00	-10%	15%	10%	-28%	4.437,00
Emsal 3	475,00	Konut	1,00	2.900.000,00	6.105,26	15%	5.189,47	-10%	5%	20%	-28%	4.514,84
Emsal 4	538,00	Konut	1,00	3.000.000,00	5.576,21	15%	4.739,78	-10%	15%	20%	-28%	4.597,58
Ortalama Birim Değer (TL/m²)												4495,57
												~ 4.500,-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 1970 ada 1 no.lu parselin birim değeri 4.500,-TL/m² takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parseller, büyükük konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve takdir edilmiştir. Rapora konu taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen yüzölçümlerine KDV hariç 69.141.343,31-TL bedel takdir edilmiştir. Parsellere takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerler rapor eklerinde sunulmuştur.

Raporumu 3.2.1 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri bölümünde detaylı olarak aktarılmış olan, rapor konusu 2192/1 parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi mahkeme kararlarıyla iptal edilmiş olup bu husus doğrultusunda taşınmaza değer takdir olunmamıştır. Söz konusu 2192/1 nolu taşınmazın, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6.2. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu 1970 ada 1 parselin değerine ulaşmaya çalışılmıştır.

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

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

Rapora konu taşınmaz 1970 ada 1 no.lu parselin değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

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

Ada/Parsel	1970/1
Brüt Parsel Alanı (m ²)	10.160,00
Net Parsel Alanı (m ²)	7.922,58
İmar Fonksiyonu	Ticaret + Konut Alanı
İnşaat Emsali	1,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	11.883,87
Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS)	0,40
Emsale Dahil Ticaret (Dükkan) Alanı (m ²)	3.169,03
Emsale Dahil Konut Alanı (m ²)	8.714,84
Emsal Artış Oranı	0,30
Satılabilir Ticaret (Dükkan) Alanı (m ²)	4.119,74
Satılabilir Konut Alanı	11.329,29
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	15.449,03
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	19.014,19

- Proje bünyesinde üretilen 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 sonucunda bir sonraki sayfada yer alan bilgilere ulaşılmıştır.

Ticari Nitelikli Emsal Taşınmazlar										
Sıra No	Konumu (Proje)	Bina Yaşı	Bölüm Sayısı	Zemin Kullanım Alanı (m ²)	Asma/Üst Kullanım (m ²)	Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Fiyat (TL)	Satışa Sunulan Birim Fiyat (TL/m ²)	Açıklama	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri
1	Küçükbakkalköy	5-10	1	100	-	100	1.620.000,00	16.200,00	İşlek cadde cepheli, 5.500,-TL/ay kira getirisi olan dükkân	Hakan Ürün City 531 573 37 03
2	Küçükbakkalköy	4	1	85	-	85	1.200.000,00	14.117,65	Acıbadem Üni. Karşısında konumlu, teras kullanımı olan dükkân	Arda Emlak 532 213 77 53
3	Küçükbakkalköy	11-15	2	20	20	40	490.000,00	12.250,00	Küçükbakkalköy Merkez'de konumlu, asma katlı dükkân	Ataşehir Işık Emlak 532 473 33 41
4	İçerenköy	16-20	1	90	-	90	1.050.000,00	11.666,67	Acıbadem Üni. yakın mesafede konumlu dükkân	Hüryap Ataşehir 532 665 00 97

Konut Nitelikli Emsal Taşınmazlar										
Sıra No	Konumu (Proje)	Daire Tipi	Katı	Yaşı	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Fiyat (TL)	Satışa Sunulan Birim Fiyat (TL/m ²)	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri	
1	Brandium	1+0	15	5-10	32	38	325.000,00	8.552,63	Proje Ofisinden	553 134 17 17
2	Brandium	1+1	4	5-10	49	70	585.000,00	8.357,14	Loft Proje Gayrimenkul	532 559 38 69
3	Brandium	2+1	9	5-10	87	126	980.000,00	7.777,78	Toryka Emlak	532 613 28 24
4	Brandium	3+1	3	5-10	135	167	1.240.000,00	7.425,15	Loft Proje Gayrimenkul	530 075 73 97
5	Mavi Su Residence	3+1 D	3	11-15	170	230	2.870.000,00	12.478,26	Sahibinden	533 706 57 79
6	Mavi Su Residence	3+1	8	11-15	150	185	2.575.000,00	13.918,92	Doğuş Grup Yapı Emlak	532 613 80 80
7	İnlife Sitesi	2+1	15	5-10	90	125	950.000,00	7.600,00	Smart Proje	532 315 05 05
8	Magic Town	3+1	6	11-15	103	115	945.000,00	8.217,39	REMAX Öncü	537 988 99 21
9	Magic Town	3+1	9	11-15	115	135	950.000,00	7.037,04	Sahibinden	533 306 33 44
10	Mavi Su Residence	3+1	8	11-15	150	185	2.600.000,00	14.054,05	Sahibinden	533 682 54 24

Dükkan Emsal Haritası



Konut Emsal Haritası



- Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin konumu göz önünde bulundurulduğunda, projenin yakın çevresinde konumlu projeler seviyesinde veya daha üst kalitede olacağı ve yapıların m² birim maliyet değerinin 3.000,-TL/m² olacağı varsayılmıştır. Birim bedelde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.
- Geliştirilen projenin satılabilir toplam alanı, toplam satış geliri, toplam inşaat alanı ve toplam inşaat maliyeti aşağıda tabloda sunulmuştur.

İnşaat Maliyeti	
Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	3.000,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	19.014,19
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	57.042.576,00

Satış Gelirleri	
Konut Birim Satış Geliri (TL/m ²)	7.000,00
Dükkan Birim Satış Geliri (TL/m ²)	16.000,00
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	11.329,29
Satılabilir Ticaret (Dükkan) Alanı (m ²)	4.119,74

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

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	2020	2021	2022
Konut	0%	60%	40%
Dükkan	0%	0%	100%

İNŞAAT HIZLARI			
Yıllar	2020	2021	2022
İnşaat Maliyeti	0%	50%	50%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 13,31'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 13,31 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre

içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemselsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,69 olarak kabul edilmiştir.

- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17 (Risksiz Getiri Oranı (%13,31) + Risk primi (%3,69)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 135.020.626,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	135.020.626
Maliyetten (Arsa+İnşaat) Beklenen Kar Oranı	1,30
Kardan Arındırılmış Proje Değeri	103.862.020
Proje Karı	31.158.606
Proje Gelirlerine Göre Kar Oranı	23%
İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	53.438.089
Arsa Değeri (TL)	50.423.931

6.3. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Kira Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, yakın dönemde kiralık olarak pazara çıkartılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirilmiştir. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Kiralık Arsa Emsal Araştırmaları:

Emsal No	Mahallesi	Yüzölçümü (m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)	İlgili (İletişim)
1	Barbaros Mah.	225	21.600,00	1.800,00	8,00	Metrokent Emlak (532 256 53 98)
2	Barbaros Mah.	1200	36.000,00	3.000,00	2,50	Cadde Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı (530 290 00 09)
3	Barbaros Mah.	1300	90.000,00	7.500,00	5,77	Varol GYO Batı Ataşehir Temsilciliği (533 617 74 49)
4	Barbaros Mah.	540	37.200,00	3.100,00	5,74	Varol GYO Batı Ataşehir Temsilciliği (533 617 74 49)
5	Barbaros Mah.	620	36.000,00	3.000,00	4,84	Pozitif Gayrimenkul Ataşehir (532 433 65 76)

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

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



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

Referans olarak 2190 ada 1 no.lu parsel baz alınmış olup diğer parseller, büyüklük konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve kira değerleri takdir edilmiştir. Söz konusu düzeltme tablosu ve değerler raporumuz ekinde sunulmuştur.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu 1970 ada 1 no.lu parselin arsa değerine “Pazar Yaklaşımı” ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Parselin KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” ile 45.720.000,-TL, “Kalıntı Yöntemi” ile 50.423.931,-TL olarak bulunmuştur. Rapor konusu taşınmazın, “Kalıntı Yöntemi” ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam “Arsa” değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan 45.720.000,-TL takdir edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parseller şerefiyelendirilmiş ve rapora konu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemiyle ulaşılan toplam değeri **69.141.343,31-TL** takdir edilmiştir.

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

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

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

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

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

Rapora konu parseller tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma, ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belge bulunmamaktadır.

Rapor konusu İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2192/1 no.lu ada/parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi mahkeme kararlarıyla iptal edilmiş olup bu husus doğrultusunda taşınmaza değer takdir olunmamıştır. Söz konusu 2192/1 ada/parsel no.lu gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Rapor konusu İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2190/9, 2684/10ve 2693/5 no.lu ada/parseller ile Küçükbakkalköy Mahallesi, 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 ada/parsel no.lu taşınmazların, 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca söz konusu gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2192/1, 2693/5, 2684/10 no.lu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/parsellerdir.

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

	TL	USD
Parsellerin/Hisselerinin KDV Hariç Toplam Değeri	69.141.343,31	8.956.132,55
Parsellerin/Hisselerinin KDV Dâhil Toplam Değeri (x 1,18)	81.586.785,11	10.568.236,41

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,72-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tebliği'nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Yazı
- Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Parsellerin Değer Tablosu
- Kira Düzeltme Tablosu ve Kira Değerleri
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Mahkeme Kararları
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri